

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1961 B 04361 Numéro SIREN : 470 801 168 Nom ou dénomination : CDC Habitat

Ce dépôt a été enregistré le 13/07/2021 sous le numéro de dépôt 62627

GROUPE CDC HABITAT

Etats financiers consolidés au 31 décembre 2020

**COPIE CERTIFIEE
CONFORME A L'ORIGINAL**



TABLE DES MATIERES

COMPTE DE RESULTAT	4
BILAN CONSOLIDE	5
TABLEAU DE TRESORERIE	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	8
1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers	8
1.1 Présentation du bilan	8
1.2 Présentation du compte de résultat	8
2. Faits marquants	9
3. Principes d'évaluation	12
3.1 Référentiel	12
3.2 Méthodes de consolidation	13
3.3 Périmètre de consolidation	13
3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques	13
3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	14
3.6 Information sectorielle (IFRS 8)	14
3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)	14
4. Principes comptables et méthodes d'évaluation	15
4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)	15
4.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)	15
4.3 Immeubles de placement (IAS 40)	15
4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36)	16
4.5 Contrat de location (IFRS 16)	17
4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)	19
4.7 Traitement des subventions (IAS 20)	19
4.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)	19
4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)	19
4.10 Titres de participation non consolidés (IFRS 9)	20
4.11 Autres actifs financiers (IFRS 9)	21
4.12 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)	21
4.13 Créances d'exploitation (IFRS 9)	21
4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)	21
4.15 Provisions (IAS 37)	22
4.16 Avantages au personnel (IAS 19)	22
4.17 Passifs financiers (IFRS 9)	22
4.18 Instruments dérivés (IFRS 9)	23
4.19 Parties liées (norme IAS 24R)	23
4.20 Revenus et créances	23
4.21 Impôts (IAS 12)	24
4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations	25
5. Gestion des risques financiers et opérationnels	25
5.1 Risque de taux d'intérêt	25
5.2 Risque de Liquidité	26
5.3 Risque de Contrepartie	26
5.4 Risques opérationnels	26
6. Notes aux états financiers consolidés	28
6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles	28
6.2 Titres mis en équivalence	29
6.3 Actifs financiers non courants	30
6.4 Autres actifs financiers non courants	30
6.5 Actifs d'impôts différés	30

6.6 Stocks et en-cours	30
6.7 Créances clients	31
6.8 Créances d'impôt	31
6.9 Créances diverses	31
6.10 Actifs financiers courants	31
6.11 Autres actifs financiers courants	31
6.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	32
6.13 Actifs et passifs destinés à être cédés	32
6.14 Capitaux propres	32
6.15 Provisions non courantes et courantes	33
6.16 Dettes financières non courantes et courantes	33
6.17 Autres passifs financiers non courants	34
6.18 Dérivés	34
6.19 Dettes fournisseurs	37
6.20 Dettes d'impôts	37
6.21 Dettes diverses	37
6.22 Autres produits des activités opérationnelles	37
6.23 Autres charges des activités opérationnelles	38
6.24 Coût de l'endettement brut	38
6.25 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	38
6.26 Charges d'impôts	39
6.27 Part des mises en équivalence	39
7. Autres éléments d'information	39
7.1 Engagements hors bilan	39
7.2 Informations relatives aux contrats de location	40
7.3 Engagement envers le personnel	41
7.4 Effectifs du groupe à la clôture	42
7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice	42
7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants	42
7.7 Evénements post clôture	43

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2020	2019
Revenus locatifs bruts		548.8	533.6
Revenus sur charges locatives récupérables		76.6	74.8
Charges locatives récupérables		-84.5	-82.3
Loyers nets		540.9	526.1
Activité promotion		2.1	5.8
Cout des stocks		-2.3	-5.2
Marge sur promotion		-0.3	0.6
Revenus des autres activités		29.4	26.1
Achats consommés		-2.2	-1.6
Maintenance		-55.3	-52.0
Services extérieurs		-88.1	-90.0
Impôts, taxes et versements assimilés		-55.3	-54.4
Charges de personnel, intéressement et participation		-72.4	-63.3
Autres produits des activités opérationnelles	6.22	30.1	10.7
Autres charges des activités opérationnelles	6.23	-11.5	-7.6
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT		315.4	294.5
Plus values de cessions sur immeubles de placement		108.7	76.5
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		424.1	371.0
Amortissements nets de subventions d'investissement		-181.1	-170.9
Provisions nettes sur immobilisations		1.1	6.8
Résultat sur cessions		0.0	0.0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		244.1	206.9
QP de résultat net des sociétés MEE	6.27	24.7	37.2
RESULTAT OPERATIONNEL apres QP MEE		268.7	244.1
Cout de l'endettement brut	6.24	-115.6	-116.2
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	6.25	16.7	12.4
Variation de juste valeur des dérivés		0.0	1.5
Coût de l'endettement net		-98.9	-102.3
Variation de juste valeur des titres non consolidés		1.5	5.4
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		171.3	147.2
Charges d'impôts	6.26	-38.1	-36.8
RÉSULTAT NET		133.3	110.4
Part des minoritaires dans le résultat			
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		133.3	110.4
Résultat par action (€)		6.16 €	11.83 €
Résultat par action après dilution (€)		6.16 €	11.83 €
Autres éléments du Résultat Global		2020	2019
Résultat net de la période		133.3	110.4
<u>Eléments recyclables en résultat</u>			
Actifs financiers disponibles à la vente		0.0	0.0
Couverture de flux de trésorerie		-31.0	-74.5
<i>variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres</i>		-28.4	-72.0
<i>transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture</i>		-2.6	-2.5
Impôts sur les éléments recyclables en résultat		7.5	11.3
<u>Eléments non recyclables en résultat</u>			
Ecart actuariels sur avantages au personnel		-2.9	-5.8
Réévaluation des immeubles suite à la fusion des SCI		0.8	0.0
Impôts sur les éléments non recyclables en résultat		1.1	0.0
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		-24.6	-69.1
dont transféré dans le résultat net		2.6	2.5
Total du résultat Global pour la période		108.7	41.3
Part des minoritaires		0.0	0.0
Part du Groupe		108.7	41.3

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	Notes	2020	2019
Immobilisations incorporelles	6.1	3.2	4.3
Immobilisations corporelles	6.1	29.1	30.6
Immeubles de placement	6.1	6 659.5	5 360.8
Titres mis en équivalence	6.2	441.2	425.9
Actifs financiers non courants	6.3	802.6	657.2
Dérivés	6.18	558.2	526.8
Autres actifs financiers non courants	6.4	127.3	138.9
Actifs d'impôts différés	6.5	24.4	27.7
ACTIFS NON COURANTS		8 645.5	7 172.2
Stocks et en-cours	6.6	19.7	17.7
Créances clients	6.7	187.9	183.9
Créances d'impôts	6.8	0.0	0.0
Créances diverses	6.9	825.2	52.5
Actifs financiers courants	6.10	127.1	49.4
Autres actifs financiers courants	6.11	0.1	0.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.12	960.1	1 042.7
ACTIFS COURANTS		2 120.2	1 346.4
Actifs destinés à être cédés	6.13	0.0	2.7
TOTAL DE L'ACTIF		10 765.7	8 521.3

PASSIF	Notes	2020	2019
Capital social		2 163.3	933.3
Primes		248.6	220.8
Réserves consolidées		1 603.8	1 520.5
Réserves de réévaluation		-291.2	-265.8
Résultat part du groupe		133.3	110.4
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6.14	3 857.8	2 519.2
Intérêts minoritaires			
CAPITAUX PROPRES	6.14	3 857.8	2 519.2
Provisions non courantes	6.15	45.2	38.7
Dettes financières non courantes	6.16	4 181.0	3 910.5
Autres passifs financiers non courants	6.17	152.1	165.2
Dérivés	6.18	929.0	874.8
Passifs d'impôts différés	6.5	0.0	0.0
PASSIFS NON COURANTS		5 307.4	4 989.2
Provisions courantes	6.15	10.1	16.9
Dettes financières courantes	6.16	1 221.6	706.1
Dettes fournisseurs	6.19	85.0	67.3
Dettes d'impôts	6.20	1.8	0.0
Dettes diverses	6.21	281.9	221.9
PASSIFS COURANTS		1 600.5	1 012.2
Passifs destinés à être cédés	6.13	0.0	0.7
TOTAL DU PASSIF		10 765.7	8 521.3

TABLEAU DE TRESORERIE

	2020	2019
RÉSULTAT NET GLOBAL	133.3	110.4
Dotations et reprises sur amortissements et provisions	173.0	160.8
Impact de la juste valeur et du taux effectif	7.6	-7.0
Autres produits et charges calculés	-53.2	2.1
Plus ou moins value de cessions	-108.7	-80.6
Gains ou pertes d'intérêts		
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-24.7	-37.2
Dividendes reçus	0.1	0.4
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables	2.0	2.2
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	129.4	151.1
Coût de l'endettement net	98.9	115.7
Charge d'impôt y compris impôts différés	38.1	36.8
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	266.3	303.7
Coût de l'endettement hors intérêts reçus et versés	-6.4	-5.0
Variation nette des créances clients et dettes	3.9	-10.0
Dette liée aux avantages au personnel	8.6	-4.4
Impôts versés	-26.0	-19.4
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE (a)	246.5	264.9
Décaissements liés aux acquisitions immeubles de placement	-1 259.0	-415.6
Encaissements sur cessions d'immeubles de placement	201.4	169.0
Décaissements sur acquisitions de titres de participation	-211.7	-165.8
Encaissements sur cessions de titres de participation	0.0	0.0
Incidence des variations de périmètre - Fusion	-55.8	-7.0
Incidence des variations de périmètre - Cession	0.0	0.0
Produits et charges liés aux cessions	0.0	0.0
Dividendes reçus	5.2	1.8
Intérêts financiers reçus	6.8	2.1
Encaissements sur autres titres immobilisés	-85.0	0.0
Encaissements sur créances financières	0.3	45.1
Décaissements sur créances financières	0.0	-1.9
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS (b)	-1 397.8	-372.3
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	479.7	200.0
<i>Dont versées par la société mère</i>	<i>479.7</i>	<i>200.0</i>
<i>Dont versées par les minoritaires</i>		
Emission ou souscription d'emprunts et dettes financières	1 182.2	398.1
Remboursement d'emprunts et dettes financières	-273.2	-210.9
Variation des autres passifs financiers	-1.7	0.0
Intérêts financiers bruts versés	-123.5	-107.5
Variation des créances et dettes diverses	-58.1	115.6
Dividendes versés	0.0	0.0
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS (c)	1 205.5	395.3
Reclassement des ICNE sur DAT en équivalents de trésorerie (d)		0.0
Reclassement du poste compte-courant à titres de participation non consolidés (e)		
Variation de la trésorerie nette (I) = (a) + (b) + (c) + (d) + (e)	54.2	288.0
Trésorerie nette d'ouverture (A)	737.0	449.0
Trésorerie nette de clôture (B)	791.2	737.0
Variation de la trésorerie nette (1) (II) = (B) - (A)	54.2	288.0

(1) la trésorerie nette s'entend trésorerie active minorée de la trésorerie passive (note 6.12)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Nombre d'actions	Capital social	Prime & réserves consolidées	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 31 décembre 2018	8 934 494	893.4	1 396.6	2 290.0	0.0	2 290.0
Augmentation de capital (1)	398 522	39.9	128.7	168.6		168.6
Variation de valeur des dérivés (2)			-61.6	-61.6		-61.6
Ecart d'évaluation SCI apportées (3)			19.1	19.1		19.1
Recyclage en résultat des dérivés			-1.8	-1.8		-1.8
Ecart actuariels sur engagements de retraite			-5.8	-5.8		-5.8
Variation de juste valeur des titres non consolidés			0.1	0.1		0.1
Total des variations directement reconnues par réserves			-50.0	-50.0		-50.0
Résultat au 31 décembre 2019			110.4	110.4		110.4
Résultat Global au 31 décembre 2019			41.3	41.3		41.3
Dividendes versés						0.0
Solde au 31 décembre 2019	9 333 016	933.3	1 585.7	2 519.2	0.0	2 519.2
Augmentation de capital (1)	12 300 000	1 230.0	0.0	1 230.0		1 230.0
Variation de valeur des dérivés (2)			-21.8	-21.8		-21.8
Réévaluation des immeubles suite à la fusion des SCI			0.7	0.7		0.7
Recyclage en résultat des dérivés			-1.8	-1.8		-1.8
Ecart actuariels sur engagements de retraite			-1.8	-1.8		-1.8
Variation de juste valeur des titres non consolidés			0.0	0.0		0.0
Total des variations directement reconnues par réserves			-24.6	-24.6		-24.6
Résultat au 31 décembre 2020			133.3	133.3		133.3
Résultat Global au 31 décembre 2020			108.7	108.7		108.7
Dividendes versés						0.0
Solde au 31 décembre 2020	21 633 016	2 163.3	1 694.4	3 857.8	0.0	3 857.8

(1) Augmentation de capital intégralement souscrite par la Caisse des Dépôts

(2) Comptabilisation en capitaux propres de la part efficace de la variation de la juste valeur des instruments dérivés

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

CDC Habitat est une société anonyme d'économie mixte à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 99,99% par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Elle est enregistrée au RCS Paris 470 801 168 et son nouveau siège social est domicilié au 33 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Le groupe CDC Habitat, premier bailleur de France, gère un parc de près de 526 000 logements dont :

- plus de 96 000 via ses entités consolidées à dominante logement intermédiaire et logement abordable contractualisé (CDC Habitat et Sainte Barbe);
- près de 350 000 logements sociaux :
 - 196 000 via sa filiale CDC Habitat Social ;
 - 89 000 gérés par les huit Sociétés Immobilières d'Outre-Mer ;
 - 65 000 via sa filiale Maisons & Cités dans les Hauts de France.
- près de 80 000 dans le domaine du logement très-social porté par la filiale ADOMA.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020.

Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 12 mars 2021.

1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Sauf indication contraire, les comptes sont présentés en millions d'euros arrondis à la décimale la plus proche. Le Groupe ne réalise pas d'opération en devise.

1.1 Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres non consolidés, des titres mis en équivalence, des dérivés, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires, des dérivés et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

1.2 Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

Excédent brut opérationnel courant (EBOC) et Excédent brut opérationnel (EBO)

L'excédent brut opérationnel courant provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant :

- ⌘ résultat sur cession des immeubles de placement (*),
- ⌘ résultat net sur les amortissements, provisions et subventions liées aux immeubles de placement.

(*) montant net des frais de commercialisation et des travaux attachés.

Cet indicateur est utilisé au niveau du Groupe en matière de calcul de ratios et d'analyses de données financières (EBOC/Produits).

L'excédent brut opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des immeubles de placement.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

Résultat opérationnel après quote-part des MEE

Selon la recommandation de l'ANC 2013- 01 du 04 avril 2013, la quote-part dans le résultat net des sociétés mise en équivalence est désormais présentée dans un agrégat de résultat opérationnel.

Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période, tel que défini ci-après :

Le coût de l'endettement brut est constitué :

- * de l'ensemble des dettes bancaires comptabilisées au bilan (partie courante des dettes bancaires y compris les concours bancaires et partie non courante de ces mêmes dettes),
- * des autres dettes financières (partie courante et non courante).

Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des produits financiers nets de charges financières sur les placements en trésorerie, dividendes reçus, quote-part de résultats des sociétés en participations et résultat financier au titre de la convention de trésorerie Groupe.

Le coût de l'endettement net est obtenu en soustrayant les postes de produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie du coût de l'endettement brut, après prise en compte de la variation de juste valeur des dérivés.

Variation de juste valeur des titres non consolidés

La variation de juste valeur des titres non consolidés correspond aux produits et pertes financières latents de ces actifs, compte tenu de la juste valeur retenue avec l'entrée en vigueur d'IFRS 9.

2. Faits marquants

Crise sanitaire liée au Covid-19

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19.

Durant cette période, le groupe CDC HABITAT a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Les chantiers, dont l'activité avait été provisoirement arrêtée au cours du 2^{ème} trimestre, ont repris progressivement et les livraisons ont été assurées avec des décalages très limités et des impacts non mesurables sur les revenus de l'année 2020.

Les autres effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières peuvent principalement concerner l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité.

Pour le groupe CDC Habitat, les conséquences de cette pandémie et les mesures exceptionnelles mises en œuvre pour la juguler n'ont pas impacté de façon significative les opérations et les résultats de la société et du Groupe en 2020. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel montre une réelle résilience jusqu'à présent. Ainsi, aucun élément ne laisse à penser que la continuité d'exploitation pourrait être compromise.

Evolution du capital de CDC Habitat

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2020 a décidé une augmentation de capital en numéraire de 1 230 M€ par émission de 12 300 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune, dont 480 M€ ont été libérés à fin 2020.

Evolution du parc immobilier de CDC Habitat

- Logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire, lancé en 2014, s'est poursuivi en 2020 avec 3 456 OS, dont 2 094 pour compte propre et 1 362 pour compte de tiers.

A fin 2020, 21 233 Ordres de Service (OS) de logement intermédiaire ont été lancés pour l'ensemble des véhicules d'investissement, dont 7 732 pour compte propre et 13 501 pour compte de tiers.

- Plan de relance VEFA 40 000

CDC Habitat a lancé en 2020 un plan de soutien du secteur de la construction et du logement via un appel à projet pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. A fin 2020, 10 493 actes de VEFA ont été signés, dont :

- 8 907 LAC (dont 7 077 pour compte propre et 1 830 pour compte de tiers) ;
- 963 logements intermédiaires (775 pour compte propre et 188 pour compte de tiers) ;
- 623 logements sociaux (489 logements CDC Habitat Social, 82 logements SIDOM et 52 logements Maisons & Cités).

- Poursuite du développement

4 158 logements neufs ont été livrés en 2020 par CDC Habitat (y compris promotion) :

- 1 036 logements intermédiaires,
- 3 095 logements familiaux (hors segment intermédiaire) neufs ou acquisitions (dont 2 601 logements APAVOU acquis à la Réunion),
- 20 logements ou équivalents logements concernent l'activité d'immobilier public (dont gendarmeries) ;
- 7 logements en promotion.

Dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte de tiers, CDC Habitat poursuit la livraison des logements intermédiaires (7 785 logements depuis 2014, dont 2 005 logements en 2020).

Evolution des participations

Prises de participation

- Par CDC Habitat,
 - Prise de participation de 39,66% dans le capital de la SPPICAV FONCIERE MEDITRINE pour un montant de 7,2 M€ ;
 - Prise de participation de 57,75% dans le capital de la SAEM SODIAC pour un montant de 15 M€ ;
 - Prise de participation de 9,00% dans le capital de la SPPICAV HESTIA Holding pour un montant de 17,9 M€ ;
 - Prise de participation de 11,38 % dans le capital de la SAEM de la Ville de Meaux pour un montant de 2,0 M€ ;
 - Prise de participation complémentaire de 13,1 M€ dans le capital de la SEMADER ce qui porte la participation de CDC Habitat à 57% ;
 - Fusion de 27 SCI au 30.09.2020 dont 25 SCI non consolidées conduisant une annulation des titres pour 40,7 M€.
- Par ADESTIA,
 - Prise de participation dans Les Résidences Yvelines Essonne pour un montant de 100 M€ ;
 - Prise de participations dans plusieurs SEM/OPH/ESH de logement social pour un montant total de 30 M€.

Le traitement comptable IFRS est décrit en note 4.10 Titres de participation non consolidés.

Fusion des SCI

Fusion de 27 SCI sur les 42 apportées par la CDC en 2019, soit une annulation de titres de - 40,7 M€. La fusion au 30 septembre 2020 de 27 SCI sur les 42 SCI apportées par la CDC en 2019 dont 2 déjà consolidées par intégration globale. Le parc immobilier des 25 SCI non consolidées correspond à 1 107 logements pour une valeur comptable de 206 M€.

Politique de cessions des actifs immobiliers

CDC Habitat et Sainte-Barbe ont poursuivi leur politique de vente conformément aux prévisions.

Ressources humaines

En 2020, la politique RH s'est structurée notamment autour des axes suivants :

Le dialogue social

Dans le cadre de la crise sanitaire, la direction a mis en place des mesures permettant d'assurer la santé et la sécurité des collaborateurs tout en préservant nos fondamentaux économiques.

Cette crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19 a modifié le mode de fonctionnement et les relations de travail au sein de l'entreprise.

Elle a révélé l'importance de la poursuite d'un dialogue social régulier, y compris par visioconférence, afin que direction et partenaires sociaux puissent échanger sur l'adaptation de l'organisation du travail et les modalités de poursuite de l'activité opérationnelle dans un contexte de confinement, déconfinement ou reconfinement.

Ainsi, entre les mois de mars et juillet 2020, les instances représentatives du personnel ont été systématiquement informées et consultées sur les différentes phases de l'adaptation de l'organisation du travail au sein de l'UES CDC Habitat afin d'assurer la sécurité des collaborateurs tout en préservant la continuité de l'activité.

Dans cette période, se sont tenus 7 CSE Centraux, plus de 50 CSE régionaux, les CSST étant associées à ces réunions.

Au-delà de la complexité engendrée par l'instauration de relations sociales à distance, les négociations d'accords ont pu se poursuivre tant au sein de l'UES CDC Habitat qu'au sein du Groupe. Six accords ont ainsi été signés témoignant du dynamisme du dialogue social :

Périmètre UES :

- Accord du 22/06/20 relatif au statut collectif applicable aux NICE et NIL au sein de l'UES CDC HABITAT.
- Avenant du 07/07/20 de révision de l'accord d'intéressement applicable au sein de l'UES CDC HABITAT.
- Accord du 10/07/20 sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes au sein de l'UES CDC HABITAT.
- Avenant du 31/08/20 relatif à l'intégration de la société AMPERE GESTION au périmètre de l'UES CDC Habitat et à l'adhésion de la société AMPERE GESTION aux accords de l'UES CDC HABITAT.

En outre, des discussions entre la direction et les partenaires sociaux ont permis de déployer, sur le pôle intermédiaire, l'avenant à la CCN gardiens concierges, employés d'immeubles actualisant la classification des postes des personnels de proximité de CDC Habitat et de la SAS Sainte-Barbe.

Le plan d'adaptation à la transition écologique et énergétique

Les processus de dérèglements climatiques étant déjà engagés, il est important, au côté des actions d'atténuation (Plan Stratégique Énergétique), de mettre en place des actions d'adaptation.

CDC Habitat s'est engagé depuis 2020 dans le développement d'une stratégie d'adaptation aux changements climatiques afin de faire évoluer ses référentiels dans une perspective de résilience.

Pour 2021 l'objectif est de tester à grande échelle la méthodologie et les outils du Diagnostic de Performance de la résilience (DPR) développés par le Groupe. Soixante ensemble immobiliers vont être analysés dans

les différentes directions interrégionales. Ces DPR permettront d'identifier des bâtiments à faible résilience climatique, et de proposer des solutions d'améliorations.

Financements

Il a été mis en place pour le pôle consolidé 535 M€ de dettes supplémentaires (CDC Habitat +515M€ / Sainte-Barbe +20 M€) dont 164 M€ de dettes de marché et 342 M€ de dettes bancaires.

Au cours de l'année 2020, CDC Habitat a remonté le plafond de son programme d'émission de titres de créances court terme de 1 à 12 mois (NEUCP) pour le porter à 800 M€ et celui de titres de créances LT de 2 à 20 ans (NEUMTN) pour le porter à 700 M€. Ces deux programmes ont pour objectif d'apporter plus de flexibilité dans la gestion financière de CDC Habitat.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 802 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 0,84%, cette performance étant liée au maintien d'une quote-part significative de dépôts bancaires long terme.

La notation de CDC Habitat par l'agence FITCH a été maintenue au niveau de AA-, soit un cran en dessous de la notation de notre actionnaire et sponsor (CDC). Cette note reflète le soutien exercé par ce dernier et la solidité financière de CDC Habitat.

3. Principes d'évaluation

3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 31 décembre 2020 de CDC Habitat et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002.

La liste des normes adoptées par la Commission Européenne est disponible sur le site internet de l'IASB (<http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>).

Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois au 31 décembre 2020, sont les suivantes :

- » Amendement à IFRS 3 : *Définition d'une entreprise* ;
- » Amendement à IAS 1 et IAS 8 : *Définition de « significatif »* ;
- » Réforme des taux d'intérêt de référence – Modification d'IFRS 9, IAS 39 et d'IFRS 7 (déjà appliqué par anticipation au 1^{er} janvier 2019) ;
- » Amendement au cadre conceptuel IFRS.

L'amendement à la norme IFRS 16 « Allègement de loyer liés au COVID 19 » ne trouve pas à s'appliquer au sein du groupe compte tenu de ses activités.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés mais d'application ultérieure ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée compte tenu des impacts non matériels attendus dans les états financiers du Groupe. Ils concernent les textes suivants :

- » Les textes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2021 :
 - Amendement à IFRS 4 : Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application IFRS 9 ;
 - Amendement à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 : Réforme des taux interbancaires de référence phase 2.
- » Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :
 - Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Ventes ou apports d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise ;
 - IFRS 17 - Contrats d'assurances ;
 - Amendements à IAS 37 : Coûts à prendre en compte pour la définition de contrat déficitaire ;

- Amendements à IAS 16 : Immobilisations corporelles, produits générés avant l'utilisation prévue.

3.2 Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles il exerce une influence notable ou un contrôle conjoint entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

3.3 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2020, le périmètre de consolidation comprend 6 sociétés, dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique	2020		2019	Siège social
		Méthode de consolidation	% Intérêts		
CDC Habitat	société mère	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Sainte Barbe SAS	filiale	IG	100%	100%	Avenue Emile Huchet 57800 FREYMING-MERLEBACH
ADOMA SAEM	filiale	MEE	56.44%	56.44%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
FLI	filiale	MEE	19.14%	19.14%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Ampere Gestion	filiale	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Adestia	filiale	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
SCI Mac Donald	filiale	NC (fusionnée)		100%	52 rue Jacques Hillairet 75012 Paris
SCI des Régions	filiale	NC (fusionnée)		100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris

IG : Intégration globale / MEE : Mise en équivalence / NC : Non consolidée

Méthode de consolidation ADOMA

Malgré une participation majoritaire dans le capital et compte tenu notamment de l'existence d'un pacte d'actionnaire, le Groupe n'est cependant pas considéré comme exerçant le contrôle au sens de la norme IFRS 10. Cette participation est qualifiée de joint-venture au sens d'IAS 28R et reste sans effet sur le traitement comptable.

Exclusion du périmètre de consolidation

- * CDC Habitat social est exclu du périmètre de consolidation. En effet, et quand bien même Adestia est actionnaire de référence au sens de la loi dans ces entreprises, son exposition aux rendements est réglementairement très contrainte du fait des règles définies dans le Code de la construction et de l'habitation régissant les ESH (limitation du droit à dividende annuel au montant du nominal des actions rémunérées au taux du livret A auquel est ajoutée une marge fixe, limitation du prix de cession des titres...). Ainsi, Adestia n'a qu'une faculté limitée d'agir sur les rendements variables de CDC Habitat social via l'usage de son pouvoir et son exposition peu significative aux rendements. Par conséquent, elle ne contrôle pas CDC habitat social au sens de la norme IFRS 10.
- * Les SIDOM (Société Immobilière d'Outre-Mer) n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéfices distribuables.

Par conséquent, les titres de ces sociétés sont comptabilisés en "Actifs financiers non courants".

3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Les règles et méthodes appliquées sont homogènes au sein des sociétés du Groupe. Toutes les sociétés ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2020.

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

La norme ne s'applique pas aux acquisitions portant sur un actif ou un groupe d'actifs. Le coût sera attribué aux actifs et passifs individuels identifiables d'après les justes valeurs. Une telle transaction n'engendre pas de goodwill.

3.6 Information sectorielle (IFRS 8)

Le Groupe présente un seul secteur d'activité en raison :

- » d'une activité majoritairement concentrée sur un secteur d'activité (la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou sur sol d'autrui, marginalement d'un parc à usage de bureaux),
- » de la localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France.

Ce secteur d'activité est suivi par le management du groupe CDC HABITAT et le principal décideur opérationnel est le Directoire.

3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13 qui donne une définition unique de la juste valeur basée sur la notion de prix de sortie. Elle le définit comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux :

- » Niveau 1 : Prix cotés (non ajustés) à la date d'évaluation, sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques ;
- » Niveau 2 : Modèle d'évaluation utilisant des données autres que les prix cotés (niveau 1) qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- » Niveau 3 : Modèle d'évaluation utilisant des données non observables sur un marché actif.

La hiérarchie des justes valeurs classe par ordre d'importance les données à utiliser pour les techniques d'évaluation et non les techniques d'évaluation utilisées. En cas d'utilisation de données de différents niveaux, la juste valeur obtenue est classée globalement au même niveau hiérarchique que la donnée du plus bas niveau.

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use).

Le groupe CDC HABITAT n'a identifié aucun usage alternatif qui conduirait, dans le cadre d'une reconversion, à déterminer une juste valeur supérieure à celle déterminée selon l'usage actuel des actifs.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles implique le recours à différentes méthodes de valorisation (cf. § 4.4) utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements.

De ce fait, le parc du Groupe est réputé relever du niveau 3 dans sa globalité.

Instruments financiers

La norme requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties dans l'évaluation des justes valeurs des actifs et passifs financiers, ainsi que du risque de crédit propre de CDC Habitat. L'évaluation du risque de crédit est fondée sur les probabilités de défaut historique de Moody's auxquelles sont appliquées un taux de recouvrement.

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité. Au 31 décembre 2020, l'impact lié à l'ajustement préconisé par IFRS 13 est non significatif sur les comptes du Groupe et n'a donc pas été comptabilisé.

La hiérarchisation de juste valeur des dérivés est détaillée au §6.18.6.

4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Ces actifs incorporels, baux sur du parc donné en gestion, sont amortis sur la durée de la convention.

4.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées d'aménagements et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 10 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

4.3 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

Le Groupe a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la méthode du coût amorti.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- * du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- * du coût des travaux de réhabilitation ;
- * de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- * des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- * des coûts d'emprunt capitalisés (cf. § 4.8).

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

- * constructions neuves et acquisitions récentes sur 40 ans pour le composant gros œuvre et de 15 à 25 ans pour les autres composants ;
- * acquisitions de parc ancien sur 30 ans pour le composant gros œuvre et de 12 à 20 ans pour les autres composants ;
- * travaux de réhabilitation sur des durées de 15, 25, 40 ans selon la nature du composant.

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

Conformément à l'amendement à IAS 40, le transfert d'un immeuble de placement vers une autre catégorie est autorisé uniquement lorsque le changement d'utilisation de l'immeuble est caractérisé par :

- * le fait que le bien immobilier répond, ou cesse de répondre, à la définition d'un immeuble de placement ;
- * des éléments probants attestent du changement d'utilisation (par exemple les actions de commercialisation menées simultanément à la décision du comité d'engagement de modifier la destination de l'immeuble).

4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36)

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwill* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice de perte de valeur.

Un indice de perte de valeur peut se traduire par une diminution importante de la valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de perte de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur

nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Evaluation du parc immobilier

Les immeubles de placement font annuellement l'objet d'une expertise externe ou interne :

Recours à un expert évaluateur externe

- * pour les immeubles ayant une valeur vénale supérieure ou égale à 10 M€ en N-1 ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc en N+1, une expertise sur site est réalisée chaque année ;
- * pour ceux ayant une valeur vénale en N-1 comprise entre 5 et 10 M€, émission d'un avis de valeur par l'expert tous les deux ans ; l'année où un bien ne fait pas l'objet d'un avis de valeur, c'est l'avis de l'année N-1 indexé qui est retenu.

Evaluation interne

Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne :

- * expertise interne pour les immeubles ayant une valeur vénale N-1 inférieure à 5 M€ correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux ;
- * par dérogation, les constructions mises en service depuis 3 ans et moins sont valorisées à la VNC nette de subvention.

Modalités de détermination de la juste valeur des immeubles

La juste valeur d'un ensemble immobilier peut être estimée d'après les trois méthodes les plus couramment utilisées en matière d'expertise immobilière, à savoir :

- * Méthode par comparaison : à partir des références internes observées ou à défaut par référence aux données de la Chambre des notaires (ou Callon) ;
- * Méthode par capitalisation brute des loyers (ou méthode des rendements) ;
- * Méthode par actualisation des flux futurs de l'ensemble immobilier concerné.

La juste valeur est également fonction du type probable de cession. La vente en bloc est l'hypothèse de base retenue pour l'expertise des valeurs vénales. Pour les ventes en lot, la méthode par comparaison est retenue après application de modulations liées au financement et à la décote forfaitaire pour vente en bloc. Pour les ventes en bloc, les deux autres méthodes paraissent plus adaptées.

Ces méthodes d'évaluation sont appliquées tant au niveau des expertises effectuées par des experts externes que de celles réalisées par la société. Pour ces dernières, la valeur vénale retenue est la valeur médiane entre les trois méthodes. Pour les expertises externes, réalisées par le cabinet Cushman&Wakefield adhérent à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilières, la valeur vénale retenue est généralement la moyenne entre les trois méthodes.

4.5 Contrat de location (IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 depuis le 1er janvier 2019 qui énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'informations à fournir en annexe relatifs aux contrats de location et requiert que les preneurs comptabilisent leurs contrats de location en vertu d'un modèle unique directement au bilan, sans distinction entre location financement et location simple.

Un contrat de location implique d'une part, la présence d'un actif identifié, et d'autre part, le contrôle par le Groupe du droit d'utilisation sur cet actif. Le contrôle du droit d'utilisation est reconnu au Groupe lorsque celui-ci peut bénéficier de la quasi-totalité des avantages procurés par l'actif pendant la durée de la location et qu'il a le droit de décider l'objectif de l'utilisation de l'actif et la manière de l'utiliser.

Les contrats de location du Groupe font l'objet d'une sous-location aux filiales du Groupe, majoritairement non consolidées (GIE principalement).

Le bailleur intermédiaire doit comptabiliser deux contrats séparés :

- La location principale dont il est preneur. Le bailleur intermédiaire comptabilise le droit d'utilisation octroyé par le contrat de location principal conformément aux dispositions d'IFRS 16 pour les preneurs ;
- La sous-location dont il est bailleur. A la date de conclusion du contrat de sous-location, il doit le classer en location simple ou location-financement, par référence à l'actif « droit d'utilisation » issu du contrat de location principal (et non par référence à l'actif sous-jacent loué au bailleur dans le cadre du contrat de location principal).

Côté preneur

Les actifs sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. Ils sont évalués à la juste valeur de l'actif loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

À la date d'entrée en vigueur du bail, le Groupe reconnaît :

- une dette (= le passif locatif), correspondant à la somme actualisée des paiements restant à effectuer depuis le début du contrat jusqu'à son terme, ces paiements comprenant les loyers fixes et, le cas échéant, les sommes à payer du fait de l'exercice d'options, les garanties de valeur résiduelle, et actualisée au taux d'endettement marginal du Groupe ;
- et un actif représentant le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du bail (= le droit d'utilisation de l'actif loué, comptabilisé à l'actif dans les immobilisations), évalué initialement pour le montant de la dette comptabilisée au passif. Sont ajoutés à ce montant les paiements déjà effectués par le preneur, les coûts de mise en place du bail et les frais futurs de remise en état.

Le Groupe comptabilise ensuite séparément les intérêts sur le passif locatif et la charge d'amortissement sur l'actif lié au droit d'utilisation. La dette de loyer, une fois évaluée initialement, est comptabilisée selon une technique proche du coût amorti au taux d'intérêt effectif. Il en résulte une charge d'intérêts correspondant à l'application du taux d'actualisation initial au montant de la dette à l'ouverture de l'exercice. Les paiements effectués par le Groupe sont déduits du montant de la dette. Le droit d'utilisation est amorti et déprécié selon les dispositions respectives d'IAS 16 « Immobilisations corporelles » et d'IAS 36 « Dépréciation d'actifs ». S'agissant des amortissements, leur durée ne peut excéder celle de la location si le Groupe n'est pas appelé à devenir propriétaire de l'actif sous-jacent.

Côté bailleur

A la date de conclusion du contrat de sous-location, le groupe reconnaît :

- o S'il s'agit d'une location simple le droit d'utilisation provenant du contrat principal est maintenu à l'actif du bailleur intermédiaire et les produits issus de la sous-location sont comptabilisés en résultat sur toute la durée du contrat de sous-location, a priori de manière linéaire.
- o Si le contrat de sous-location est classé en location-financement :
 - L'actif droit d'utilisation, issu du contrat de location principal, est décomptabilisé ;
 - Une créance est constatée pour une valeur égale à l'investissement net dans le contrat de sous-location ;
 - Toute différence entre le droit d'utilisation et l'investissement net dans le contrat de sous-location est comptabilisée en résultat ;
 - La dette de loyers (au titre du contrat de location principal) est maintenue au passif.

Ainsi, la créance (investissement net dans le contrat de sous-location) et la dette de loyers au titre du contrat de location principal ne doivent pas être compensées.

A la clôture 2020, le Groupe a appliqué les exemptions facultatives suivantes :

- Exemption pour les locations de courte durée de moins de douze mois pour certaines catégories d'actif ;

- Exemption pour les locations d'actifs de faible valeur (moins de 5.000 USD valeur à neuf).

La présentation au bilan du droit d'utilisation, de la dette et de la créance se fait sur des lignes distinctes.

Le Groupe réévalue l'obligation locative à la survenance de certains événements (par exemple la durée du contrat de location, une variation des loyers futurs résultant d'un changement d'indice ou de taux utilisé pour déterminer les paiements). Le Groupe ajuste alors le montant du passif locatif par un ajustement à l'actif du droit d'utilisation.

4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)

Le Groupe a acquis auprès de l'Etat, organismes publics et collectivités locales un parc immobilier sous le couvert de baux d'une durée maximale de 99 ans. Ces baux font généralement l'objet d'une soulte versée à la signature de l'acte.

Ces opérations y compris les soultes versées font l'objet d'une analyse individuelle de nature à déterminer le traitement comptable requis par le référentiel comptable international.

4.7 Traitement des subventions (IAS 20)

Les subventions et aides publiques reçues dans le cadre des activités du Groupe sont comptabilisées :

- pour les subventions d'investissements en diminution de la valeur de l'actif auquel elles se rattachent et sont reprises au résultat au rythme des amortissements,
- pour les subventions reçues de réservataires institutionnels en revenus locatifs étalés sur la durée de la convention de réservation.

4.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)

Les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés diminués des produits financiers.

4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe, les immeubles en bloc sous compromis de vente à la date d'arrêté des comptes annuels répondent aux critères ci-dessus listés.

Les conséquences comptables sont les suivantes :

- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert ;

- les passifs d'un actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé sont présentés séparément des autres passifs du bilan.

4.10 Titres de participation non consolidés (IFRS 9)

Sous IFRS 9, le principe de l'évaluation à la juste valeur est renforcé. Une option doit être choisie pour la comptabilisation de la variation de juste valeur de l'actif :

- juste valeur par résultat ; ou
- juste valeur par OCI non recyclables (les gains et pertes potentiels pendant la durée de détention de l'actif ou avérés lors de la cession ne sont jamais reconnus en résultat).

Sur cette base, le groupe a réalisé une classification de son portefeuille de titres. Les détentions sont majoritairement évaluées à la juste valeur par résultat à l'exception de celles portant sur des sociétés ayant une activité atypique au regard des activités principales du Groupe. Les principes retenus pour l'évaluation de la juste valeur sont les suivants :

- pour les sociétés ESH détenues par ADESTIA (cf. § périmètre de consolidation), la juste valeur est égale, au maximum, au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession d'un intérêt calculé sur le livret A plus 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période (art. 423-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) ;
- pour les sociétés SEM de logement social (principalement les SIDOM), si le prix de cession des SEM de logement social n'est pas encadré par le CCH, les restrictions en matière de distribution de dividendes sont identiques à celles des ESH. Ainsi, par analogie, la juste valeur des SEM de logement social peut être appréhendée sur la base de la méthode d'évaluation des ESH présentée supra.
- pour les sociétés opérant pour tout ou partie sur le secteur non réglementé, la valorisation se fait au cas par cas, sur la base de la valeur économique réelle des sociétés.

La variation de juste valeur est présentée sur une ligne spécifique au compte de résultat (cf. §1.2) ainsi que dans le tableau de variation des capitaux propres.

Détail des titres de participations non consolidés dont la valeur brute excède 1% du capital social de CDC Habitat :

Participations	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Dépréciation	Valeur nette des titres	Réévaluation IFRS 9	Autres retraitements	Choix de méthode de réévaluation	Valeur nette réévaluée
CDC HABITAT SOCIAL										
33, Avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS:552 046 484	163.9	4 314.9	66%	159.0		159.0	2.2		JVR	161.2
MAISONS ET CITE										
167, rue des toulons-59500 Douai RCS:334 654 035	679.7	1 070.8	34%	150.2		150.2			JVR	150.2
RIVP (Régle Immobilière de la Ville de Paris)										
4 Place St Thomas d'Aquin-75007 Paris RCS:552 032 708	33.8	452.3	6%	30.7		30.7	9.1		JVR	39.8
Société Immobilière de la Martinique										
Petit Paradis - 97 233 SCHOELCHER RCS: 303 188 528	70.0	72.4	63%	41.9		41.9			JVR	41.9
Société Immobilière du Département de la Réunion										
12 Rue Félix Guyon - 97 400 St Denis RCS:310 863 592	125.0	14.3	53%	31.3		31.3			JVR	31.3
Société Immobilière de Kourou										
33 Avenue Jean Jaures 97310 Kourou RCS:305 934 606	49.3	45.3	82%	55.9		55.9			JVR	55.9
SEMADER										
52, Route des Sables - 97 427 L'etang Sale RCS:332 824 242	38.0	14.8	57%	22.1		22.1			JVR	22.1
OPPCI JUNO										
33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 844 060 475	457.9	0.1	20%	87.0		87.0			JVR	87.0
LRYE										
145 Rue Yves Le Coz RP 1124 - 78 011 Versailles Cedex RCS: 308 435 460	2.1	532.8	46%	100.0		100.0			JVR	100.0
Autres actions évaluées par OCI				1.3	-0.5	0.8			JVOCI	0.8
Autres actions évaluées par JVR (dont SCI non consolidées)				91.2		91.2		1.4	JVR	92.6
Total				790.7	-0.5	790.2	11.4			802.6

4.11 Autres actifs financiers (IFRS 9)

La classification et l'évaluation de ces actifs financiers au regard d'IFRS 9 se détaille comme suit :

Nature d'actif	Impact de la	
	Intentions de gestion IFRS 9	variation de la juste valeur
Créances rattachées à des participations	Collecter les flux de trésorerie	Coût amorti
Prêts aux salariés	Collecter les flux de trésorerie	Coût amorti
Dépôts et cautionnements	Collecter les flux de trésorerie	Coût amorti
OPCVM*	Collecter les flux de trésorerie	Juste valeur résultat

**Les OPCVM présentés sous cette rubrique sont ceux qui ne répondent pas aux critères de classification en équivalents trésorerie*

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers selon le nouveau modèle de dépréciation pour risque de crédit fondé sur les pertes attendues prescrit par IFRS 9. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

4.12 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière ou acquis dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble est inférieure à sa valeur comptable.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat (dont le coût du terrain), ainsi que les coûts d'emprunt en cours jusqu'à la date d'achèvement des travaux. Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

4.13 Créances d'exploitation (IFRS 9)

Les créances locataires quittancées sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées conformément à l'approche simplifiée admise par IFRS 9 pour les créances clients locatives et commerciales. Ce modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues consiste à calculer la dépréciation à partir d'un historique des taux de défaut observé sur la durée de vie des créances, ajustée d'estimations prospectives.

Les dépréciations sont basées sur des données historiques d'exploitation permettant de différencier le niveau de provisionnement du risque en fonction :

- de l'ancienneté des créances ;
- de la situation des locataires (locataires présents/partis/locataires ordinaires/en contentieux).

4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à 3 mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme. Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur, dont la variation est comptabilisée en résultat.

Les créances sur filiales non consolidées détenues au titre de la convention de trésorerie Groupe sont évaluées au coût amorti.

4.15 Provisions (IAS 37)

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

4.16 Avantages au personnel (IAS 19)

Engagements retraite et médailles du travail

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du Groupe sont constitués des indemnités de départ en retraite et primes anniversaires (médailles du travail) prévues par la convention collective de l'immobilier et l'accord d'entreprise.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes consolidés est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ des salariés, à leur initiative, à 63/65 ans selon la catégorie socio-professionnelle.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- » taux de rotation des personnels,
- » taux d'augmentation des salaires,
- » taux d'actualisation,
- » tables de mortalité,
- » taux de rendement des actifs.

Conformément aux dispositions d'IAS 19 Révisée, l'intégralité des écarts actuariels est comptabilisée en capitaux propres.

Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités de l'accord Groupe en vigueur.

4.17 Passifs financiers (IFRS 9)

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Les avances à long terme sans intérêt, accordées par les réservataires et remboursables sur des durées variables pouvant aller jusqu'à 50 ans, ont été évalués à leur juste valeur en utilisant le taux effectif moyen des emprunts.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs courants et ne font l'objet d'aucune actualisation.

Les produits reçus sur convention de réservation en contrepartie d'un droit de réservation accordé à un tiers sur des logements et pour une durée déterminée, font l'objet d'un étalement sur la durée de la convention et sont considérés comme des autres passifs financiers non courants (part supérieure à un an) et dettes diverses (part inférieure à un an).

4.18 Instruments dérivés (IFRS 9)

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 5 « Gestion des risques financiers ».

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

Le groupe a appliqué les amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 1 » par anticipation au 1^{er} janvier 2019. La Phase 2 de l'amendement sera appliquée au 1^{er} janvier 2021 (application obligatoire).

4.19 Parties liées (norme IAS 24R)

Le Groupe, filiale à 99.99% de la Caisse des Dépôts et Consignations, utilise la dispense prévue par la norme en matière d'informations au regard des transactions et soldes avec une entité sous contrôle de l'Etat.

Le contenu des transactions avec les parties liées est décrite en note 7.6.

4.20 Revenus et créances

Revenus locatifs bruts (y compris loyers financiers) – IFRS 16

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des immeubles de bureaux. Ces revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les conventions de gestion globale conclues avec des tiers publics ou privés font l'objet d'une analyse au cas par cas afin de qualifier le contrat de location (location-simple ou location-financement au sens d'IFRS 16). Ils sont présentés comme suit :

- » Les revenus issus de contrats de location simple sont enregistrés selon les principes énoncés ci-dessus.
- » Les revenus issus de contrats de location financement (CDC HABITAT en qualité de bailleur) sont décomposés de la manière suivante :
 - la part correspondant à la prestation de services (gestion locative, gros entretien, grosses réparations, fonctionnement, etc.) est comptabilisée en revenus des autres activités, conformément aux dispositions d'IFRS 15 ;
 - la part correspondant à la rémunération de l'investissement est ventilée en amortissement du capital comptabilisée en diminution de la créance et en rémunération du capital comptabilisée en revenus des autres activités.

Activité promotion (contrats de constructions et VEFA) - IFRS 15

Les produits de l'activité de promotion sont reconnus à l'avancement. Le produit comptabilisé au cours de l'exercice correspond au produit prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice (y compris le coût des terrains conformément à IFRS 15) diminué du produit comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice. La reconnaissance du produit à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

Revenus des autres activités - IFRS 15

Les revenus des autres activités intègrent essentiellement les éléments suivants :

- » prestations de services rendus et mise à disposition de moyens aux filiales non consolidées ;
- » part de prestations de services rendus pour les contrats de gestion globale (cf. 4.20 §1) ;
- » part correspondant à la rémunération de la créance pour les contrats de location financement cf. 4.20 §1).

4.21 Impôts (IAS 12)

La charge d'impôt est constatée au compte de résultat ou par capitaux propres pour les éléments comptabilisés directement en capitaux propres.

Il n'y a pas de convention d'intégration fiscale au sein du Groupe.

Régime de droit commun

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe et aux opérations ne bénéficiant pas du régime des SEM.

Régime fiscal des SEM

Aux termes de l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts, modifié par l'article 44-II et III de la loi de finances rectificative pour 2005, les Sociétés d'Economie Mixte visées à l'article L.481-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la partie de leur résultat et plus-values de cession réalisées sur le parc de logement social. Ce dispositif ne s'applique qu'aux sociétés CDC HABITAT et ADOMA.

Impôts différés

Des impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'une différence temporaire est identifiée entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition des réglementations fiscales adoptées ou quasi-adoptées. Les effets dus aux changements des taux d'impôt sont pris en compte lors de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté ou quasi-adopté.

Les calculs d'impôts différés sont effectués au niveau de chaque entité fiscale. Les impôts différés actifs et passifs d'une même société sont compensés et, en application de la règle de prudence, les impôts différés actifs ne sont retenus que s'il existe une forte probabilité d'imputation sur les bénéfices fiscaux futurs.

4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 4.4.

La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidés est explicitée en note 4.10.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes 4.15 et 4.16.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 3.7.

5. Gestion des risques financiers et opérationnels

5.1 Risque de taux d'intérêt

Les taux d'intérêt et le volume des financements étant une composante essentielle de l'équilibre des opérations immobilières de CDC HABITAT, une attention toute particulière est portée à la gestion de ce risque et à l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le compte de résultat.

La dette à taux variable (Euribor, inflation, et Livret A) est donc couplée à une Politique Générale de couverture de taux validée par le Conseil de Surveillance.

Les emprunts indexés sur l'Euribor donnent lieu à une couverture à 100% de l'encours au moyen de swaps long terme et d'options, l'encours Livret A est quant à lui couvert au maximum à 50%. Le cas échéant pour les prêts qui sont contractés à moyen terme, il peut être décidé de mettre en place des couvertures avec départ décalé.

Depuis 2012, CDC Habitat a recours aux marchés financiers pour couvrir son besoin de financement majoritairement sur une base taux fixe ; dans le cas de coupons indexés, ceux-ci donnent lieu également à une couverture de taux. Le cas échéant, notamment lorsque les indexations de loyers sont déterminées lors du lancement de l'opération, CDC HABITAT peut être amenée à lever par anticipation ses financements dès lors que les opérations sont validées dans les instances.

Du fait de l'adossement des couvertures aux lignes de financements, les dérivés sont gérés en comptabilité de couverture.

La politique de couverture est centralisée et mise en œuvre pour l'ensemble du Groupe au sein d'un même département.

5.2 Risque de Liquidité

Le stock de dette de CDC HABITAT étant constitué très largement d'emprunts amortissables, il n'existe pas de rupture forte dans son échéancier de dette immédiat.

Du fait de la montée en puissance des financements in fine, CDC HABITAT s'attache à définir la taille et les maturités des tranches d'émissions de son programme de financement annuel pour maintenir un objectif de duration équivalente à celle d'un financement amortissable.

Afin de faciliter le portage des opérations de développements immobiliers et les acquisitions d'actifs, CDC HABITAT dispose de lignes de court terme auprès d'un pool bancaire et d'un programme de NEUCP. Cette capacité de tirage à court terme a été calibrée également pour faire face à l'éventualité d'une variation de l'encours de dépôts de ses filiales, centralisé auprès de CDC HABITAT.

La trésorerie du Groupe étant centralisée et intégrée sur une plateforme unique de gestion, le pilotage et la sécurisation des flux en sont facilités.

5.3 Risque de Contrepartie

Pour la gestion de ses placements, le Groupe reste très attentif à la qualité des banques auprès desquelles il effectue ses dépôts en surveillant la notation par les différentes agences.

L'ensemble de ces risques est spécifié dans la charte de liquidité approuvée par les instances de gouvernance et fait l'objet d'un reporting semestriel auprès de la Direction des Risques et du Contrôle Interne de la CDC. L'ensemble de ces éléments financiers sont également publiés trimestriellement auprès de son actionnaire unique dans le cadre du modèle prudentiel de mise en transparence des filiales du Groupe Caisse des Dépôts.

5.4 Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposé CDC Habitat portent sur les métiers suivants :

» Développement

- la capacité du Groupe à maintenir un niveau de fonds propres suffisant pour assurer les objectifs fixés en matière de développement. Les simulations financières permettent d'appréhender l'impact des évolutions réglementaires sur les niveaux de fonds propres (loi de finances 2018) et de trouver les sources de financement nécessaires pour préserver l'équilibre des opérations (mises en place de mesures de soutien de notre actionnaire, mise en place de nouveaux financements, ...) et limiter l'impact sur les fonds propres du Groupe ;
- la tenue des délais de réalisation et la maîtrise du coût des opérations. Afin d'éviter les retards dans les livraisons et les dérives financières, des outils de reporting dédiés ont été mis en place (développement d'outils en interne - SCORE). Par ailleurs, les opérations de construction sont suivies régulièrement en Comité.

» Patrimoine

- l'alourdissement des charges d'entretien et de mise aux normes (sécurité incendie, amiante, plomb, ascenseurs, accessibilité handicapés, normes de performance énergétique...), ce qui accroît les coûts de construction et qui génère un besoin de veille réglementaire. Pour cela, le Groupe recherche des financements ad hoc comme les Certificats d'Economie d'Energie, met en place des séminaires d'information (Journées Développement, Maîtrise d'Ouvrage, Patrimoine) et a mis en place une démarche qualité (Démarche Qualité Maîtrise d'Ouvrage) ;
- la réalisation des objectifs en matière de vente en bloc et de ventes en lots en raison de l'attentisme du marché et de la capacité des acquéreurs à lever des financements sur des maturités suffisamment longues. Pour pallier ce risque, un suivi périodique est réalisé à l'aide de tableaux

de bord et du référent vente de chaque entité. Par ailleurs, la mise en place de comité d'arbitrage sur 2020 permet d'optimiser la mise en vente des lots.

Gestion locative

- la vacance des logements dans les zones détendues peuvent générer un manque à gagner en termes de chiffre d'affaires. Des requêtes de suivi des ensembles immobiliers sensibles sont incluses dans les arbitrages préparant les arbitrages patrimoniaux réalisés chaque année soit en vue de cessions, soit de baisse de loyers pour alignement sur le marché locatif local ;
- le risque d'augmentation des impayés dans un contexte économique dégradé. Un nouveau plan de résorption des impayés a été engagé par la Direction de la Gestion Locative depuis septembre 2019 sur CDC Habitat, consistant à réaliser un suivi régulier avec les agences ressortant en « alerte » dans les requêtes développées à ce titre. Par ailleurs, un groupe de travail a été lancé sur le traitement des impayés sur les loyers élevés ;
- le niveau de provisionnement des charges récupérables et le temps de traitement des régularisations de charges peut aboutir sur des situations inconfortables pour les locataires. Afin de limiter ce risque, le Groupe a centralisé le service de Gestion des charges. Par ailleurs, un planning de réalisation des budgets et des tableaux de bords portant sur l'avancement des régularisations sont tenus par les équipes afin d'éviter les dérives.

Fiscalité des opérations

- l'évolution défavorable de la fiscalité (TVA, impôt société, prélèvements sociaux..) peut impacter l'équilibre financier des opérations en cours bien qu'étalés dans le temps (hausse de la TVA). En prévention, le Groupe anticipe et réalise une veille attentive des évolutions potentielles tout en assurant une communication éclairée directement ou au travers des organismes professionnels.

Le dispositif de prévention de la fraude, de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT – 5^{ème} directive européenne) et de la corruption (loi « Sapin 2 » de décembre 2016) est intégré au dispositif de contrôle interne (DCI) du Groupe CDC HABITAT. Ce dispositif repose sur trois piliers :

- intégration du cadre de prévention des risques dans la cartographie des risques, dans le corpus des procédures Groupe, la charte de déontologie et code de conduite anticorruption ;
- sensibilisation elearning de l'ensemble des collaborateurs du Groupe à la lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme, à la prévention des fraudes et de la corruption ;
- mise en place d'ateliers de travail avec les correspondants contrôle interne afin de concevoir des contrôles périodiques visant à répondre aux obligations réglementaires en matière de fraude, blanchiment et corruption. Ces travaux ont permis de rédiger un guide opératoire pour la mise en conformité des procédures de contrôles comptables permettant d'identifier les opérations à risque.

6. Notes aux états financiers consolidés

6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

VALEUR BRUTE	2020	Fusion	Entrées	Cessions	Variation subventions	Virement de poste à	2019
Immeubles de placement	8 641.0	205.0	1 336.8	-130.1	0.8	5.7	7 222.9
Immobilisations incorporelles	6.6						6.6
Immobilisations corporelles	66.4		0.5	-0.1		1.5	64.4
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	0.0					-7.2	7.2
TOTAL VALEURS BRUTES	8 714.1	205.0	1 337.3	-130.2	0.8	0.0	7 301.2

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATION	2020	Fusion	Dotations	Reprises	Reprises subventions	Virement de poste à	2019
Immeubles de placement	-1 981.1		-177.1	50.3	10.9	-4.5	-1 860.7
Immobilisations incorporelles	-3.4		-1.2				-2.3
Immobilisations corporelles	-37.4		-3.6	0.1			-33.9
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	0.0					4.45	-4.5
TOTAL AMORTISSEMENTS	-2 022.0	0.0	-181.9	50.3	10.9	0.0	-1 901.4
TOTAL DEPRECIATION	-0.3			1.1			-1.4

VALEUR NETTE	2020	IFRS 16	Entrées	Sorties	Reprises subventions	Virement de poste à	2019
Immeubles de placement	6 659.5		1 159.7	-78.7	11.7	1.2	5 360.8
Immobilisations incorporelles	3.2		-1.2			0.0	4.3
Immobilisations corporelles	29.1	0.0	-3.1			1.5	30.6
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	0.0					-2.7	2.7
TOTAL VALEURS NETTES	6 691.8	0.0	1 155.4	-78.7	11.7	0.0	5 398.4

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2020	2019
Valeur comptable nette (1)	6 659.5	5 363.5
Juste valeur (1)	9 413.8	8 009.0
Plus value latente	2 754.3	2 645.5

(1) y compris VNC et juste valeur des immeubles destinés à être cédés (IFRS 5)

HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS

Immeubles résidentiels	Valeur m² "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Région Paris / Ile De France	714 €	7 914 €	4.00%	6.00%	3.75%	7.00%
Province (France sauf IDF)	363 €	3 945 €	1.30%	9.00%	4.50%	10.00%

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

DROIT D'UTILISATION (IFRS 16)

La société a appliqué la norme IFRS 16, contrats de location à partir du 1^{er} janvier 2019. Les mouvements relatifs au droit d'utilisation et aux actifs/passifs locatifs sur l'exercice se détaille comme suit :

	1er janvier 2020 selon IFRS 16	Variation sur la période	Dotations aux amortissements de la période	31 décembre 2020
Droit d'utilisation brut (1)	7.6	-	-	7.6
Amortissements (1)	0.7	-	0.7	1.4
Total des droits d'utilisation liés aux contrats de location - nets	6.9	-	0.7	6.2

	1er janvier 2020 selon IFRS 16	Variation sur la période	Paiements en capital sur la période	31 décembre 2020	Dont courants	Dont non courants
Créance financière liée aux actifs sous loués (1)	112.4	-	11.8	100.6	12.0	88.6
Passifs locatifs (1)	119.7	-	12.6	107.1	12.8	94.3

(1) Concerne les bâtiments Rives de France et Galaxie

6.2 Titres mis en équivalence

Les données ci-dessous sont présentées à 100% dans le format de publication (référentiel IFRS) de la société ADOMA et de la société FLI, seules sociétés mises en équivalence significatives à ce jour.

	ADOMA		FLI	
<i>Bilan synthétique</i>	2020	2019	2020	2019
Patrimoine immobilier	1 300.3	1 209.3	1 272.3	1 106.2
Autres actifs	324.5	327.6	382.0	443.3
Total actif	1 624.8	1 536.9	1 654.3	1 549.6
Capitaux propres	458.7	419.5	951.7	987.8
Emprunts	888.0	841.8	453.5	352.5
Autres passifs	278.1	275.5	249.1	209.3
Total passif	1 624.8	1 536.9	1 654.3	1 549.6
Résultat net	42.8	65.5	2.6	1.9
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%
QP de résultat des sociétés MEE	24.2	36.9	0.5	0.4
Capitaux propres	458.7	419.5	951.7	987.8
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%
Titres des sociétés MEE	258.9	236.8	182.3	189.1
	2020	2019		
TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT MEE	24.7	37.2		
TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE	441.2	425.9		

Evolution de la juste valeur des titres des sociétés mises en équivalence

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES TITRES DES SOCETES MISES EN EQUIVALENCE	TOTAL quote-part CDC H (A) + (B)	Adoma		FLI	
		Situation nette 100% des titres	Quote-part CDC H 56,44% (A)	Situation nette 100% des titres	Quote-part CDC H 19.14% (B)
Juste valeur au 31.12.2019	425.9	419.6	236.8	987.8	189.1
Résultat IFRS 2020	24.7	42.8	24.2	2.6	0.5
Dividendes versés en 2020	-5.2			-27.7	-5.2
Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres IFRS	-4.2	-3.7	-2.1	-11.0	-2.1
Juste valeur au 31.12.2020	441.2	458.7	258.9	951.7	182.3

6.3 Actifs financiers non courants

VALEUR BRUTE	2020	Variation de périmètre	Cession	Acquisition / Augmentation	2019
Titres de participation non consolidés (1)	791.2	-35.7	0.0	186.8	640.1
Réévaluation des titres - IFRS 9 (1)	11.4	-5.0	0.0	1.5	14.9
Créances rattachées titres de part. non conso - JVR	0.0		-2.1		2.1
TOTAL VALEURS BRUTES	802.6	-40.8	-2.1	188.3	657.2

(1) dont +100 M€ de prise de participation dans LRYE, -41 M€ d'annulation des titres des SCI fusionnées (dont -5 M€ de réévaluation sous IFRS 9), +28 M€ de souscription complémentaire dans les SIDOM, +18 M€ de prise de participation dans HESTIA, +30 M€ de croissance externe dans les SEM, +7 M€ de souscription dans Foncière méditerranée et +5 M€ autres.

DEPRECIATION	2020	Variation de périmètre	Reprise	Dotation	2019
Provision sur titres	0.0		0	0.0	0.0
TOTAL DEPRECIATION	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL DES VALEURS NETTES	802.6	-40.8	-2.1	188.3	657.2

6.4 Autres actifs financiers non courants

AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

	2020	2019
Créances rattachées à des participations	14.2	2.0
Prêts à Moyen terme et Long terme	9.4	8.9
Autres créances immobilisées à Long terme	103.7	128.0
TOTAL	127.3	138.9

6.5 Actifs d'impôts différés

	2020	2019
ID / Differences temporaires	12.1	10.7
ID / Couverture des flux de trésorerie	96.0	90.8
ID/ Ecart d'évaluation	-20.2	-20.9
ID / Activation frais acquisition et emprunts	-40.6	-26.7
ID/ JV de la dette	-11.0	-12.4
ID / Autres retraitements IFRS	-11.9	-13.8
Position nette des ID	24.4	27.7

6.6 Stocks et en-cours

	Brut 2020	Dépreciation 2020 (1)	Net 2020	Net 2019
En cours de production - biens immobiliers	20.2	-0.5	19.7	17.7
Produits finis - biens immobiliers	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL	20.2	-0.5	19.7	17.7
(1) dont dotation de l'année		0.1		
(1) dont reprise de l'exercice		0.0		

6.7 Créances clients

	Brut 2020	Dépreciation 2020 (1)	Net 2020	Net 2019
Fournisseurs - Avances et acomptes versés	25.9		25.9	9.8
Créances locataires	65.7	-19.3	46.4	36.6
Créances sur opérations de promotion	108.2		108.2	113.6
Créances sur gestion pour compte de tiers	7.4		7.4	23.9
TOTAL	207.2	-19.3	187.9	183.9
(1) dont dotation de l'exercice		-5.1		
(1) dont reprise de l'exercice		3.9		
(1) dont entrée périmètre		-0.9		

6.8 Créances d'impôt

	2020	2019
Créance d'impôts	0.0	0.0
TOTAL	0.0	0.0

6.9 Créances diverses

	Brut 2020	Dépreciation 2020 (1)	Net 2020	Net 2019
Part non libérée de l'augmentation de capital	750.0		750.0	0.0
Autres créances et factures à établir	19.3	-1.2	18.1	5.0
Subvention d'investissement à recevoir	20.2		20.2	11.0
Créances fiscales	5.3		5.3	4.4
Créances sur cessions d'immeubles	2.5		2.5	5.9
Débiteurs divers	24.7	-1.5	23.2	19.8
Charges constatées d'avance	6.0		6.0	6.5
TOTAL	828.0	-2.8	825.2	52.5
(1) dont dotation de l'exercice		0.0		
(1) dont reprise de l'exercice		0.0		

6.10 Actifs financiers courants

	2020	2019
Titres de créances négociables	125.0	43.0
Réévaluation des actifs financiers courants (ICNE)	2.1	6.4
TOTAL	127.1	49.4

6.11 Autres actifs financiers courants

	2020	2019
Prêts à CT	0.1	0.2
TOTAL	0.1	0.2

6.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2020	2019
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice	184.4	187.7
OPCVM et autres placements à CT (<3mois)	545.0	722.0
Banque	230.7	133.0
TOTAL trésorerie et équivalents (ACTIF)	960.1	1 042.7
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice	164.4	182.7
Découvert bancaire	4.4	123.1
TOTAL trésorerie (PASSIF)	168.8	305.8
TRESORERIE NETTE	791.3	736.9

6.13 Actifs et passifs destinés à être cédés

	2020	2019
Immeubles de placement destinés à être cédés	0.0	7.2
Subventions d'investissement	0.0	0.0
Amortissement	0.0	-4.5
Provisions	0.0	0.0
TOTAL Actifs destinés à être cédés	0.0	2.7
Emprunts / actifs destinés à être cédés	0.0	0.7
TOTAL Passifs destinés à être cédés	0.0	0.7

6.14 Capitaux propres

Les informations concernant la variation des capitaux propres sont fournies dans le tableau « TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES ».

Au 31 décembre 2020, le capital social s'élève à 2 163.3 M€ réparti en 21 633 016 actions de 100€.

Décomposition des capitaux propres	2020	2019
Capital social	2 163.3	933.3
Primes liées au capital social	139.6	151.5
Réserves légales	109.1	69.3
Ecart de réévaluation	2.7	2.7
Autres réserves - Ecart actuariels sur les avantages du personnel	- 14.4	- 12.3
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	329.3	325.5
Réserves	1 271.8	1 192.2
Gains et pertes latents liés à la variation de juste valeur par OCI	- 276.8	- 253.5
Résultat	133.3	110.4
Capitaux propres	3 857.8	2 519.2

6.15 Provisions non courantes et courantes

PROVISIONS NON COURANTES

	2020	Dotations	Reprises	Impact capitaux propres	2019
Indemnités départ en retraite	38.4	3.7	-1.0	3.6	32.2
Médailles de travail et autres avantages	3.7	0.3			3.4
Autres charges de personnel	0.3	0.3	-0.1		0.2
Risques non courants	2.8		-0.3		3.0
TOTAL PROVISIONS NON COURANTES	45.2	4.3	-1.4	3.6	38.9

PROVISIONS COURANTES

	2020	Dotations	Reprises	Impact capitaux propres	2019
Risques sur Immeuble de placement	3.7	0.2	-4.9		8.5
Risques courants	6.4	0.5	-2.4		8.4
TOTAL PROVISIONS COURANTES	10.1	0.6	-7.3	0.0	16.9

6.16 Dettes financières non courantes et courantes

6.16.1 Dettes financières nettes

	Montant contractuel	Réévaluation Juste valeur	2020	2019
Dettes financières non courantes (1)	4 244.4	-63.4	4 181.0	3 910.5
Dettes financières courantes (1)	1 222.9	-1.3	1 221.6	706.1
Dettes financières brutes	5 467.3	-64.7	5 402.6	4 616.7
Actifs financiers courants	125.0	2.1	127.1	49.4
Autres actifs financiers courants	0.1		0.1	0.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	958.5	1.7	960.1	1 042.7
Dettes financières nettes	4 383.7	-68.5	4 315.2	3 524.3

(1) Dont dette locative liée à IFRS 16

6.16.2 Echéance des dettes financières

	< 1 an	> 1 an	2020	2019
Emprunts auprès des établissements de crédit		3 854.3	3 854.3	3 567.8
Autres emprunts et dettes assimilées		232.4	232.4	235.6
Dettes locatives non courantes		94.3	94.3	107.1
Dettes financières non courantes	0.0	4 181.0	4 181.0	3 910.5
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	1 016.4		1 016.4	370.9
Autres emprunts et dettes assimilées	23.5		23.5	16.9
Convention de trésorerie Groupe_ position créditrice	164.5		164.5	182.7
Banques (soldes créditeurs)	4.4		4.4	123.1
Dettes locatives courantes	12.8		12.8	12.5
Dettes financières courantes	1 221.5	0.0	1 221.6	706.1
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	1 221.5	4 181.0	5 402.6	4 616.7
(1) dont intérêts courus non échus			74.2	69.2

6.16.3 Impact de la variation des dettes financières sur le tableau de trésorerie

	2020	Flux de trésorerie	Variations non cash					2019
			Transfert	Frais d'emprunts activés	Entrée de périmètre	Evaluation IRA	Juste valeur	
Dettes financières non courantes (1)	4 086.7	267.2	-4.8		14.3		6.4	3 803.4
Dettes financières courantes (2)	1 039.9	641.9	5.5		4.7			387.8
Passifs destinés à être cédés	0.0		-0.7					0.7
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	5 126.6	909.1	0.0	0.0	19.0	0.0	6.4	4 192.0
<i>(1) hors comptes de dettes locatives non courantes (droit d'utilisation) de 94.3 M€</i>								
<i>(2) hors comptes courants de 164.5 M€, découverts bancaires de 4.4 M€ et de dettes locatives courantes de 12.8 M€ en 2020 (182.7 M€, 123.1 et 12.5 M€ pour 2019)</i>								
Sommes reçues des actionnaires		479.7						
Variation des dépôts et cautionnements reçus		0.0						
Variation des débiteurs et créditeurs divers		-58.1						
Intérêts financiers bruts versés hors intérêts courus		-125.2						
TOTAL FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS		1 205.5						

6.17 Autres passifs financiers non courants

	2020	2019
Dépôts et cautionnements reçus	32.4	30.5
Titres capital non appelé, non versé	78.0	102.9
Autres dettes et produits constatés d'avance	41.7	31.8
Autres passifs financiers non courants	152.1	165.2

6.18 Dérivés

6.18.1 Présentation au bilan des instruments dérivés

	2020	2019
Pôle consolidé hors filiales ESH position nette	-370.9	-347.9
<i>Dérivés actifs</i>	4.1	7.9
<i>Dérivés passifs</i>	375.0	355.8
Pôle filiales ESH position nette des opérations pour compte	0.0	0.0
<i>Dérivés actifs</i>	554.1	518.9
<i>Dérivés passifs</i>	554.1	518.9
Groupe consolidé position nette	-370.8	-348.0
<i>Dérivés actifs</i>	558.2	526.8
<i>Dérivés passifs</i>	929.0	874.8

6.18.2 Tableau de couvertures de taux

Type	Notionnel initial	Notionnel courant	Valorisation des couvertures
CAP	72.8	4.4	0.2
Livret A	193.0	193.0	-33.1
SWAP	2 280.0	1 473.4	-338.1
TOTAL couvertures	2 545.8	1 670.8	-370.9

6.18.3 Variation de la juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

	Var JV 2020 par capitaux propres	Var JV 2020 par résultat	2020	2019
Swap de taux qualifiés de couverture (1)	-22.9		-22.9	-73.3
Swap de taux non qualifiés de couverture		0.0	0.0	1.5
Total Instruments financiers	-22.9	0.0	-22.9	-71.8

(1) Hors parts Adoma et FLI (mises en équivalence), hors impôt différés et hors recyclage des dérivés restructurés

6.18.4 Notionnels courants par échéance des instruments dérivés

	<1 an	1 à 5 ans	>5 ans	2020	2019
Portefeuille Dérivés en vigueur au 31 décembre					
Swaps payeurs taux fixes	87.2	317.2	1 069.0	1 473.4	1 561.8
Options de taux	0.4	1.6	2.4	4.4	16.7
Swaps variables contre taux variable	0.0	103.0	90.0	193.0	283.0
Total	87.6	421.8	1 161.4	1 670.8	1 861.4
Portefeuille Dérivés à effet différé					
Swaps payeurs taux fixes				0.0	0.0
Total	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL	87.6	421.8	1 161.4	1 670.8	1 861.4

	31.12.2020			Variation de juste valeur utilisée pour calculer l'inefficacité
	Actif	Passif	Montant notionnel	
<i>(en millions d'euros)</i>				
Instruments de taux				
Instruments de change				
Instruments sur action				
Autres instruments				
Couverture de juste valeur				
Instruments de taux	4.1	375.0	1 670.8	-22.9
Instruments de change				
Instruments sur action				
Autres instruments				
Couverture de flux de trésorerie	4.1	375.0	1 670.8	-22.9
Couverture des investissements nets en devises				
Total des instruments financiers dérivés de couverture	4.1	375.0	1 670.8	-22.9

6.18.5 Analyse de la dette après affectation des couvertures

	Classification de la dette		2020
	Taux fixe	Taux variable	
Emprunts (hors IFRS 5)	2 978.1	1 873.9	4 852.0
Dettes sans intérêts	255.9		255.9
Crédit-bail	26.7		26.7
Frais d'emprunts activés	-7.9		-7.9
Dettes locatives	107.1		107.1
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice		164.4	164.4
Banque_(découverts)		4.4	4.4
TOTAL DETTE FINANCIERE BRUTE AVANT AFFECTATION	3 359.9	2 042.7	5 402.6
Couverture de la dette taux variable en taux fixe (emprunts)	1 313.5	-1 313.5	0.0
Couverture de la dette livret A en taux fixe (emprunts)	163.0	-163.0	0.0
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION	4 836.4	566.2	5 402.6
Dépôts à terme et autres placements	544.9	0.0	544.9
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice		184.4	184.4
Banques		230.7	230.7
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET TRESORERIE	544.9	415.1	960.1
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION	4 291.5	151.1	4 442.5

Comptabilisation des actifs et passifs financiers

	Note	Classification	Valeur comptable 2020	Juste valeur
Actifs financiers non courants	6.3	Juste valeur par résultat (1) Juste valeur capitaux propres non recyclables (2)	801.8 0.8	801.8 0.8
Autres actifs financiers non courants	6.4	Coût amorti	127.3	127.3
Instruments dérivés non courants Groupe (1)	6.18	Couverture de flux de trésorerie	4.1	4.1
Autres créances	6.7 à 6.9	Coût amorti	1 013.2	1 013.2
Actifs financiers courants	6.7 à 6.9	Juste valeur par résultat	127.1	127.1
Autres actifs financiers courants	6.11	Coût amorti	0.1	0.1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.12	Juste valeur par résultat / coût amorti	960.1	960.1
TOTAL ACTIFS FINANCIERS			3 034.5	3 034.5
Dettes financières non courantes	6.16	Coût amorti	4 181.0	4 181.0
Autres passifs financiers non courants	6.17	Coût amorti	152.1	152.1
Instruments dérivés non courants Groupe (3)	6.18	Couverture de flux de trésorerie	375.0	375.0
Dettes financières courantes	6.16	Coût amorti	1 221.6	1 221.6
Autres passifs	6.19 à 6.21	Coût amorti	368.8	368.8
TOTAL PASSIFS FINANCIERS			8 702.7	8 702.7

(1) dont Titres de participation non consolidés de 791 M€, Réévaluation des titres IFRS 9 pour 11.4 M€

(2) dont Titres de participation non consolidés de 0.8 M€

(3) hors opérations de couverture réalisées en mandat pour le compte du Pôle filiales ESH

6.18.6 Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les critères de hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers ont été définis en note 3.7. Ils se synthétisent en :

- 1° Niveau 1 : Cotation sur un marché actif
- 2° Niveau 2 : Valorisation utilisant des données observables
- 3° Niveau 3 : Valorisation utilisant des données non observables

	2020			2019		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Bilan Actif						
Titres disponibles à la vente			802.6			657.2
Instruments dérivés		558.2			526.8	
Autres actifs financiers courants	127.1			49.4		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0.0			-0.5		
Bilan Passif						
Instruments dérivés		929.1			874.8	

6.19 Dettes fournisseurs

DETTES FOURNISSEURS

	2020	2019
Dettes fournisseurs	8.8	3.1
Dettes fournisseurs - Factures non parvenues	51.2	48.8
Clients - avances et acomptes reçus	25.0	15.4
TOTAL DETTES FOURNISSEURS	85.0	67.3

6.20 Dettes d'impôts

	2020	2019
Dettes d'impôts	1.8	0.0
TOTAL	1.8	0.0

6.21 Dettes diverses

	2020	2019
Dettes fiscales et sociales	67.3	76.7
Dettes fournisseurs d'immobilisations	103.9	62.5
Crediteurs divers	72.6	62.9
Produits constatés d'avance	38.1	19.8
TOTAL	281.9	221.9

6.22 Autres produits des activités opérationnelles

	2020	2019
Autres produits des activités opérationnelles	26.2	7.4
Reprise de provisions sur créances	3.9	3.2
Reprise de provisions sur autres produits et charges opérationnelles	0.0	0.0
TOTAL	30.1	10.7

6.23 Autres charges des activités opérationnelles

	2020	2019
Redevances pour concessions, brevets	-1.7	-1.8
Autres charges des activités opérationnelles	-4.7	-4.2
Dotation aux provisions sur créances	-5.1	-1.6
Dotation aux provisions sur autres produits et charges opérationnelles	0.0	0.0
TOTAL	-11.5	-7.6

6.24 Coût de l'endettement brut

	2020	2019
Charges d'intérêts sur emprunts auprès établissements de crédit	-113.6	-113.9
Intérêts des dettes de location nettes	-1.7	2.5
Variation de juste valeur sur dettes à taux préférentiels	-6.4	-6.3
Recyclage des dérivés restructurés en résultat	2.6	2.6
Autres charges endettements brut	3.5	-1.1
TOTAL	-115.6	-116.2

6.25 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

	2020	2019
Revenus sur VMP de moins de 3 mois	7.3	2.1
Plus et moins values sur cession de VMP	0.0	0.0
Charges financières sur convention de trésorerie	-2.4	-1.9
Produits financiers sur convention de trésorerie	11.0	6.7
Dividendes reçus et quote part positive sur sociétés en participation	5.2	1.8
Variation juste valeur des actifs financiers courants et équivalents de trésorerie	-4.4	3.7
TOTAL	16.7	12.4

6.26 Charges d'impôts

	2020	2019
Impôt sur les bénéfices	-27.0	-32.6
Impôt différés / résultat	-11.1	-4.2
TOTAL	-38.1	-36.8

Preuve d'impôt

	2020	2019
Résultat net	133.3	110.4
Impôt exigible	-27.0	-32.6
Impôt différé	-11.1	-4.2
Résultat avant impôt	171.3	147.2
Quote part de résultat des MEE	24.7	37.2
Résultat avant impôt et MEE	146.7	110.0
Is théorique (1)	-47.0	-37.9
Différences permanentes non déductibles	9.2	1.4
Report variable	0.0	0.0
Autres	-0.3	-0.3
Impôt réel	-38.1	-36.8

(1) taux IS théorique 32,02% en 2020

6.27 Part des mises en équivalence

	2020	2019
Résultat des sociétés mises en équivalence	24.7	37.2
Reprises des écarts d'acquisition négatif des MEE		
TOTAL	24.7	37.2

7. Autres éléments d'information

7.1 Engagements hors bilan

	2020	2019
Engagements donnés	2 042.8	1 217.0
Avals et cautions donnés	345.0	351.2
Titres donnés en nantissement de dettes	0.0	0.0
Engagements pour acquisition VEFA	1 313.3	454.6
Sûretés réelles et promesses hypothécaires	310.6	332.3
Autres engagements donnés	73.8	79.0
Engagements reçus	379.8	773.0
Avals et cautions reçus	157.1	167.4
Contrat de financement	220.0	600.0
Cautions bancaires sur marché de construction	2.6	5.6

7.2 Informations relatives aux contrats de location

7.2.1 Contrats de locations simples et financement (côté bailleur)

Typologie des baux

<i>Catégorie de locataires</i>	<i>Conditions d'options de renouvellement ou d'achats</i>	<i>Clauses d'indexation</i>	<i>Terme</i>
Locaux d'habitation	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement	Indice de révision des loyers (IRL)	de 3 à 6 ans
Bail de type Gendarmerie (mise en location par le Groupe)	Renouvellement de bail	Indice coût de la Construction	de 6 à 9 ans
Bail EDF	Renouvelable 1 fois par tacite reconduction	Indice coût de la Construction	12 ans, renouvelable 6 ans
Bail Ecole Polytechnique (mise en location par le Groupe)	Non renouvelable	Indice de révision des loyers (IRL)	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

Loyers minimaux (1)

<i>(En M€)</i>	2020	2019
Perçus au titre de l'exercice	128.5	129.9
A recevoir à moins d'un an	123.3	121.6
A recevoir entre 1 et 5 ans	423.6	427.4
A recevoir à plus de 5 ans	148.2	184.7
TOTAL	823.6	863.6

(1) Hors locaux d'habitation

7.2.2 Contrats de locations simples et financement (côté preneur)

Typologie des baux

<i>Catégorie de locataires</i>	<i>Conditions d'options de renouvellement ou d'achats</i>	<i>Clauses d'indexation</i>	<i>Terme</i>
Bail de type Gendarmerie (mise à disposition des locaux au Groupe par les collectivités)	Non renouvelable	Non applicable	variable (au maximum 99 ans)
Bail Ecole Polytechnique (mise à disposition des locaux au Groupe par l'Etat)	Non renouvelable	Non applicable	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

Valeur comptable nette des immeubles

	2020	2019
Bail type Gendarmerie	570.5	590.1
Bail Ecole Polytechnique	24.6	26.4
Bail Immobilier Public	102.9	102.4
Total	698.0	718.9

7.3 Engagement envers le personnel**7.3.1 Au titre des Indemnités de départ en retraite (IDR)****Variation de la dette actuarielle**

	2020	2019
Dette actuarielle à l'ouverture	32.2	23.4
Coûts des services rendus de l'exercice	3.5	2.1
Coût financier de l'exercice	0.2	0.0
Prestations versées	-1.0	-1.6
Gains/pertes actuariels de l'exercice	3.5	8.2
Effets des variations de périmètre & autres	0.0	0.1
Dette actuarielle à la clôture	38.3	32.2

Détail de la charge comptabilisée au résultat

	2020	2019
Coûts des services rendus de l'exercice	3.5	2.1
Coût financier de l'exercice	0.2	0.0
TOTAL	3.7	2.1

L'engagement de retraite est actualisé en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 0,34% à la clôture 2020.

Calcul de sensibilité de l'engagement, à une variation des paramètres d'actualisation de 1% :

Paramètres	Variation		Engagement	
	+/- 1%	IDR	écart (M€)	écart (en %)
Taux actualisation	-1	39.7	-1.4	-3.6%
Taux actualisation	1	33.3	5.0	14.9%
Taux de rotation	-1	39.2	-0.9	-2.3%
Taux de rotation	1	33.2	5.0	15.1%
Taux de revalorisation	-1	33.3	4.9	14.8%
Taux de revalorisation	1	43.4	-5.1	-11.7%

7.3.2 Au titre des médailles du travail

Le Groupe évalue et comptabilise les engagements à long terme des médailles du travail selon des hypothèses comparables à celles des engagements de retraite. Le montant des engagements est comptabilisé au bilan pour 3,7 M€ au 31 décembre 2020 (cf. 6.15 Provisions non courantes et courantes).

7.4 Effectifs du groupe à la clôture

	2020	2019
Cadres	879	810
Non cadres	969	850
TOTAL	1 848	1 660

7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

	2020	2019
Mazars	0.3	0.3
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.3
Autres cabinets		
Missions légales	Total 0.5	0.6
Mazars		
PricewaterHouseCoopers Audit		
Autres cabinets		
Services autres que la certification des comptes	0.0	0.0
TOTAL	0.5	0.6

7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants

La CDC, maison mère de CDC Habitat est assimilée à la notion « d'entités liées à une autorité publique » au sens de la norme IAS 24R. Par conséquent, l'exemption du §25 d'IAS 24 s'applique.

	2020	2019
REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION (TOTAL)	1.3	1.2
Avantages à court terme	1.3	1.2
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnité de fin de contrat		
REMUNERATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION (TOTAL)	0.1	0.1
Jetons de présence	0.1	0.1

7.6.1 Relations avec la société mère

Les relations avec la CDC portent essentiellement sur l'octroi de prêts bancaires à long terme réalisés à des conditions normales de marché, ainsi que de cautions données auprès de CDC Habitat ou de ses filiales.

	2020	2019
Capital souscrit non appelé	0.0	0.0
Banques	5.0	7.8
Débiteurs divers hors exploitation	750.3	0.0
Emprunts Caisse des dépôts et Consignations	-15.8	-19.5
Résultat d'exploitation	0.0	0.9
Résultat financier	0.0	0.0
Avals et cautions donnés	-40.6	-46.9
Avals et cautions reçus	96.9	103.4
RELATIONS AVEC LA CDC BILAN (1)	-10.8	-11.7
RELATIONS AVEC LA CDC RESULTAT (2)	0.0	0.9
RELATIONS AVEC LA CDC ENGAGEMENT HORS BILAN (3)	56.3	56.5

(1) "+actif / - passif", (2) "+produits / - charges", (3) "+ reçus / - donnés"

7.6.2 Relations avec les sociétés consolidées

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe, la mise à disposition de personnel et de moyens, ainsi que de cautions données aux filiales.

	2020	2019
Créances rattachées à des participations	3.7	4.1
Convention de trésorerie Actif	0.0	0.0
Convention de trésorerie passif	91.3	-176.8
Créances diverses	11.4	7.0
Autres passifs financiers non courant	2.3	-2.3
Dettes diverses	4.8	-3.2
Résultat d'exploitation	-11.3	-10.7
Résultat financier net sur convention de trésorerie	-0.3	-0.5
RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES BILAN (1)	113.5	-171.1
RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES RESULTAT (2)	-11.6	-11.2

(1) "+actif / -passif" ; (2) "+ produits / - charges";

7.6.3 Relations avec les ESH

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe et le portage des opérations de couverture de la dette financière.

	2020	2019
Convention de trésorerie Groupe_Actif	0.0	0.0
convention de trésorerie Groupe_Passif	-39.2	-40.4
Résultat financier net sur convention de trésorerie	-0.1	-0.1
Instruments financiers dérivés_Actif	554.1	519.0
Instruments financiers dérivés_Passif	554.1	-519.0
RELATIONS AVEC LES ESH BILAN (1)	1 068.9	-40.4
RELATIONS AVEC LES ESH COMPTE DE RESULTAT (2)	-0.1	-0.1

(1) "+actif / -passif" ; (2) "+ produits / - charges";

7.6.4 Rémunération des dirigeants

Sont désignés Dirigeants, les membres du Directoire du Groupe ainsi que les membres du Conseil de Surveillance.

	2020	2019
REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION (TOTAL)	1.3	1.2
Avantages à court terme	1.3	1.2
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnité de fin de contrat		
REMUNERATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION (TOTAL)	0.1	0.1
Jetons de présence	0.1	0.1

7.7 Evénements post clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats du groupe CDC HABITAT pour l'exercice 2020.

RAPPORT DE GESTION 2020

COPIE CERTIFIEE
CONFORME A L'ORIGINAL

Mi



Sommaire

1

La présentation et l'administration de CDC Habitat

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ■ 1.1 La gouvernance de CDC Habitat | 3 |
| ■ 1.2 Le commissariat aux comptes | 5 |

2

Les éléments caractéristiques de l'activité de CDC Habitat en 2020

- | | |
|--|---|
| ■ 2.1 La crise sanitaire liée à la COVID-19 | 6 |
| ■ 2.2 La rotation du parc | 6 |
| ■ 2.3 La politique patrimoniale | 7 |
| ■ 2.4 La gestion locative | 7 |
| ■ 2.5 Les services aux clients | 7 |
| ■ 2.6 Les ressources humaines | 8 |
| ■ 2.7 La déclaration de performance extra-financière | 9 |
| ■ 2.8 Le contrôle interne de l'information comptable et financière | 9 |

3

Le volet financier

- | | |
|---|----|
| ■ 3.1 L'évolution du périmètre du groupe CDC Habitat (filiales et participations) | 11 |
| ■ 3.2 Les comptes de CDC Habitat | 11 |
| ■ 3.3 Les autres informations | 13 |
| ■ 3.4 Activités en matière de recherche et développement | 20 |
| ■ 3.5 Les événements postérieurs à la clôture | 20 |
| ■ 3.6 Les perspectives 2021 | 20 |

Annexe



1. LA PRÉSENTATION ET L'ADMINISTRATION DE CDC HABITAT

CDC Habitat est une société anonyme d'économie mixte détenue à 99,99 % par la Caisse des Dépôts et Consignations depuis le rachat le 12 mai 2004 d'actions appartenant à l'État. Elle est gouvernée par un directoire et un conseil de surveillance (assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2004).

CDC Habitat est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168. Son capital social s'élève à 2 163 301 600 €.

Au 31 décembre 2020, CDC Habitat détient 27 filiales (voir 3. Le volet financier), et est membre de 14 GIE. Par ailleurs, elle détient directement ou indirectement des participations minoritaires inférieures ou égales à 50 % dans 35 sociétés dont 34 non consolidées.

1.1 La gouvernance de CDC Habitat

■ 1.1.1 Le directoire

La direction de la Société est assurée par un directoire dont les membres (deux à cinq) sont nommés par le conseil de surveillance pour une durée de six ans, période à l'issue de laquelle le directoire est entièrement renouvelé.

Suite à son dernier renouvellement intervenu le 2 mai 2016 et à la démission avec effet au 1^{er} février 2018 de Monsieur Manuel Flam, le directoire de CDC Habitat s'est composé jusqu'au 16 décembre 2020 de trois membres :

- Monsieur André Yché, président du directoire ;
- Monsieur Yves Chazelle, directeur général ;
- Monsieur Vincent Mahé, secrétaire général.

Monsieur André Yché, Monsieur Yves Chazelle et Monsieur Vincent Mahé ayant démissionné de leurs fonctions de membres du directoire avec effet au 16 décembre 2020, le conseil de surveillance de CDC Habitat réuni le même jour :

- a nommé Madame Anne-Sophie Grave, Monsieur Vincent Mahé et Monsieur Clément Lecuire, en qualité de membres du directoire de CDC Habitat jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires appelée en 2026 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- a désigné Madame Anne-Sophie Grave en qualité de présidente du directoire de CDC Habitat ;
- a désigné Monsieur Vincent Mahé en qualité de directeur général de CDC Habitat ;

- a autorisé les membres du directoire à répartir entre eux les tâches de direction de la façon suivante :

- Madame Anne-Sophie Grave fixera les orientations stratégiques de la Société en toute matière, dans le respect des règles de gouvernance. Dans le respect de ces mêmes règles, elle pourra prendre des décisions et représenter la Société en toute matière.

Elle assurera la supervision du réseau de CDC Habitat dans les territoires et des relations avec le réseau d'organismes de logements sociaux partenaires de CDC Habitat. L'audit lui sera rattaché.

- Monsieur Vincent Mahé sera en charge :

- des investissements (acquisitions, constructions et rénovations, y compris les grands projets et les actions en faveur des territoires) ;
- des ventes et de la gestion incluant la gestion locative, le patrimoine, la commercialisation et les services aux clients ;
- du pôle gestion d'actifs dépendant d'AMPÈRE Gestion ;
- des fonctions support suivantes : ressources humaines, juridique, achats et moyens généraux, systèmes d'information, communication.

- Monsieur Clément Lecuire sera en charge :

- des finances, de la comptabilité (y compris la fiscalité) et du contrôle de gestion ;
- de la gestion des participations de la Société ;
- de la responsabilité sociétale et environnementale ;
- de la conformité, de la performance et du contrôle général, de la déontologie professionnelle et des procédures de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Cette répartition des tâches de direction a été confirmée par le directoire lors de sa séance du 16 décembre 2020.

En conséquence, depuis cette date, le directoire de CDC Habitat se compose de trois membres :

- Madame Anne-Sophie Grave, présidente du directoire ;
- Monsieur Vincent Mahé, directeur général ;
- Monsieur Clément Lecuire, directeur général adjoint en charge des finances et des participations du groupe CDC Habitat.

■ 1.1.2 Le conseil de surveillance

Le contrôle de la gestion de la Société par le directoire est assuré par un conseil de surveillance (CS) dont les membres (neuf à dix-huit) sont nommés par l'assemblée générale ordinaire (AGO) des actionnaires pour une durée de six ans.

L'AGO du 2 mai 2016 a nommé 15 membres du conseil de surveillance pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Compte-tenu des mouvements intervenus depuis le 2 mai 2016 (en cas de démission, cooptation éventuelle d'un nouveau membre par le conseil de surveillance et ratification par la plus proche AGO pour la durée du mandat restant à courir du prédécesseur), le conseil de surveillance se composait à fin 2019 de 14 membres désignés par l'assemblée générale ordinaire.

Les mouvements intervenus en 2020 sont :

- cooptation le 31 mars 2020 par le conseil de surveillance de Madame Sarah Lacoche en remplacement de Madame Nathalie Tubiana, démissionnaire avec effet au 13 janvier 2020, et ratification de la désignation de Madame Sarah Lacoche en qualité de membre du conseil de surveillance par l'AGO du 13 mai 2020 pour la durée du mandat restant à courir de Madame Nathalie Tubiana soit jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- démission avec effet au 16 décembre 2020 de leurs mandats de membres du conseil de surveillance de Monsieur Éric Lombard, Monsieur Marc Abadie et de Monsieur Paul Peny ;
- nomination par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires réunie le 16 décembre 2020 de Monsieur André Yché et de Monsieur Bernard Spitz en qualité de membres du conseil de surveillance de CDC Habitat jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2026 à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025 ;
- cooptation le 16 décembre 2020 par le conseil de surveillance de :
 - Monsieur Olivier Sichel, en remplacement de Monsieur Éric Lombard ;
 - Monsieur Antoine Saintoyant, en remplacement de Monsieur Marc Abadie ;en qualité de membres du conseil de surveillance de CDC Habitat pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs soit jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la cooptation de Monsieur Olivier Sichel et de Monsieur Antoine Saintoyant devant être ratifiée par la plus proche assemblée générale ordinaire de CDC Habitat ;
- désignation le 16 décembre 2020, par le conseil de surveillance, de Monsieur André Yché en qualité de président du conseil de surveillance de CDC Habitat pour la durée de son mandat de membre du conseil de surveillance.

Par conséquent, le conseil de surveillance de CDC Habitat se compose depuis le 16 décembre 2020 de 15 membres désignés par l'AGO :

- Monsieur André Yché (nomination en qualité de membre du conseil de surveillance par l'AGO du 16 décembre 2020 et désignation en qualité de président du conseil de surveillance par ledit conseil le même jour) ;
- Monsieur Jean-Pierre Balligand (nomination en qualité de membre du conseil de surveillance par l'AGO du 2 mai 2016 et désignation en qualité de vice-président du conseil de surveillance par le conseil du même jour), personnalité qualifiée ;
- Monsieur Olivier Sichel (cooptation par le conseil de surveillance du 16 décembre 2020 et ratification à intervenir lors de la prochaine AGO) ;
- Caisse des Dépôts et Consignations (AGO du 2 mai 2016) représentée par Madame Carole Abbey (personne physique désignée par lettre du directeur général de la Caisse des Dépôts en date du 11 juillet 2019) ;
- Madame Sophie Ferracci (cooptation par le conseil de surveillance du 11 décembre 2018 et ratification par l'AGO du 17 mai 2019) ;
- Madame Sarah Lacoche (cooptation par le conseil de surveillance du 31 mars 2020 et ratification par l'AGO du 13 mai 2020) ;
- Madame Marianne Laurent (cooptation par le conseil de surveillance du 20 décembre 2017 et ratification par l'AGO du 15 mai 2018) ;
- Madame Gisèle Rossat-Mignod (cooptation par le conseil de surveillance du 11 décembre 2018 et ratification par l'AGO du 17 mai 2019) ;
- Monsieur Antoine Saintoyant (cooptation par le conseil de surveillance du 16 décembre 2020 et ratification à intervenir lors de la prochaine AGO) ;
- Monsieur Bernard Spitz (AGO du 16 décembre 2020) ;
- Monsieur Jérôme Bédier (AGO du 2 mai 2016), personnalité qualifiée ;
- Monsieur Bernard Boucault (AGO du 2 mai 2016), personnalité qualifiée ;
- Monsieur Henri Guillaume (AGO du 2 mai 2016), personnalité qualifiée ;
- Monsieur Patrick Martin (AGO du 28 juin 2019), personnalité qualifiée ;
- Madame Perrine Vidalenche (AGO du 2 mai 2016), personnalité qualifiée.

Il est rappelé que depuis début 2015, deux représentants élus des locataires du parc conventionné de la Société, siègent au conseil de surveillance. Les dernières élections sont intervenues le 20 novembre 2018 pour des mandats d'une durée de 4 ans. Compte-tenu des mouvements intervenus depuis ces élections, les 2 représentants des locataires ayant siégé en 2020 au conseil de surveillance de CDC Habitat sont :

- Monsieur Abdeslam Khattab de l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) ;
- Madame Florence Renggle de la Confédération Nationale du Logement (CNL).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la loi Rebsamen du 17 août 2015¹ et suite à la modification, décidée le 18 juillet 2017 par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de CDC Habitat, de l'article 17 des statuts de la Société pour intégrer les conditions de désignation de membres du conseil de surveillance représentant les salariés, le comité Social et Économique Central du groupe CDC Habitat mis en place le 10 juillet 2019 suite à la tenue des élections des représentants du personnel, a désigné le même jour :

- en qualité de membres du conseil de surveillance de CDC Habitat représentant les salariés, Madame Aude Rumeau et Monsieur Frédéric Van Lokhorst (avec voix délibérative) ;
- en qualité de représentant du comité Social et Économique Central du groupe CDC Habitat au sein du conseil de surveillance, Monsieur Alain Jaouen (avec voix consultative).

Il est précisé que conformément à la possibilité donnée par les dispositions de l'article 21 des statuts de CDC Habitat :

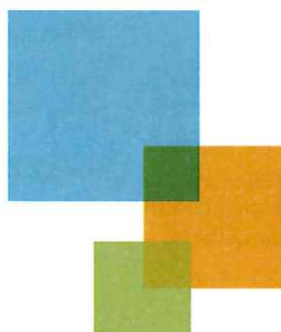
- l'assemblée générale ordinaire du 28 juin 2016 a décidé de nommer en qualité de censeur, Monsieur François Lemasson ;
- l'assemblée générale ordinaire du 16 décembre 2020 a décidé de nommer en qualité de censeur, Monsieur Jean-Louis Fousseret ;

Tous deux appelés à exercer un rôle de conseil et à siéger au sein du conseil de surveillance avec voix consultative jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

1.2 Le commissariat aux comptes

Le commissariat aux comptes de CDC Habitat est assuré par les cabinets :

- PricewaterhouseCoopers en qualité de commissaire aux comptes titulaire renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2020 et par Monsieur Patrice Morot en qualité de commissaire aux comptes suppléant au titre d'un mandat de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 ;
- MAZARS en qualité de deuxième commissaire aux comptes titulaire renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 12 mai 2017 et par Madame Anne Veaute en qualité de deuxième commissaire aux comptes suppléant au titre d'un mandat de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.



¹ Loi faisant obligation aux sociétés, qui comptent à la clôture de deux exercices consécutifs au moins 1 000 salariés sur le territoire national, d'organiser la désignation de membres du conseil de surveillance représentant les salariés.

2. LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ DE CDC HABITAT EN 2020

2.1 La crise sanitaire liée à la COVID-19

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de la COVID-19.

Durant cette période, CDC Habitat a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Les chantiers, dont l'activité avait été provisoirement arrêtée au cours du 2^{ème} trimestre, ont repris progressivement et les livraisons ont été assurées avec des décalages très limités et des impacts non mesurables sur les revenus de l'année 2020.

Les autres effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières peuvent principalement concerner l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers, et des participations le cas échéant, ainsi que la liquidité.

Pour CDC Habitat, les conséquences de cette pandémie et les mesures exceptionnelles mises en œuvre pour la juguler n'ont pas impacté de façon significative les opérations et les résultats de la société et du Groupe en 2020. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel montre une réelle résilience jusqu'à présent. Ainsi, aucun élément ne laisse à penser que la continuité d'exploitation pourrait être compromise.

2.2 La rotation du parc

■ 2.2.1 Logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire, lancé en 2014, s'est poursuivi en 2020 avec 3 456 ordres de service (OS), dont 2 094 pour compte propre et 1 362 pour compte de tiers.

À fin 2020, 21 233 OS de logement intermédiaire ont été lancés pour l'ensemble des véhicules d'investissement, dont 7 732 pour compte propre et 13 501 pour compte de tiers.

■ 2.2.2 Plan de relance VEFA 40 000

CDC Habitat a lancé en 2020 un plan de soutien du secteur de la construction et du logement via un appel à projet pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. À fin 2020, 10 493 OS ont été lancés, dont :

- 8 907 LAC (dont 7 077 pour compte propre et 1 830 pour compte de tiers) ;

- 963 logements intermédiaires (775 pour compte propre et 188 pour compte de tiers) ;
- 623 logements sociaux (489 logements CDC Habitat social, 82 logements SIDOM et 52 logements Maisons & Cités).

■ 2.2.3 Livraisons

4 158 logements neufs ont été livrés en 2020 par CDC Habitat (y compris promotion) :

- 1 036 logements intermédiaires ;
- 3 095 logements familiaux (hors segment intermédiaire) neufs ou acquisitions (dont 2 601 logements APAVOU acquis à la Réunion),
- 20 logements, ou équivalents logements, concernent l'activité d'immobilier public (dont gendarmeries) ;
- 7 logements en promotion.

Dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte de tiers, CDC Habitat poursuit la livraison des logements intermédiaires (7 785 logements depuis 2014, dont 2 005 logements en 2020).

■ 2.2.4 Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette de frais sur ventes de 106,5 M€.

Hors promotion, 1 973 logements ont été vendus en 2020 (hausse de 942 logements par rapport à 2019), dont 1 550 cédés en bloc et 423 en lot.

Pour l'activité promotion, 4 ventes ont été signées générant une marge de -0,3 M€ en 2020.

■ 2.2.5 Autres mouvements

Les autres mouvements représentent une baisse du parc détenu de 91 logements, correspondant à des pertes de gestion pour 59 logements, des démolitions pour 44 logements et divers mouvements pour une hausse de 12 logements.

■ 2.2.6 L'évolution du patrimoine

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par CDC Habitat (hors filiales et activité de promotion) passe de 61 472 à fin 2019 à 63 559 logements au 31 décembre 2020.

2.3 La politique patrimoniale

■ 2.3.1 Les travaux

Les réalisations de travaux de réhabilitation et de renouvellement de composants ont représenté pour le parc CDC Habitat un investissement de 44 M€, en baisse de 4,4 M€ par rapport à l'exercice précédent expliqué par les retards et arrêts de chantiers induits par la crise sanitaire.

■ 2.3.2 Le plan d'adaptation à la transition écologique et énergétique

CDC Habitat valorise, par le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), ses travaux de rénovation éligibles au programme national des CEE. Ce dispositif permet en outre d'être accompagné dans la réalisation de son programme de travaux pour maîtriser ses consommations.

Deux partenariats sont désormais actifs :

- un partenariat « historique » en cours avec EDF qui concerne les opérations qui seront réceptionnées d'ici au 31 décembre 2021 ;
- et depuis 2020, un partenariat avec le Groupe La Poste (filiale EDE) qui concerne aussi les opérations réceptionnées d'ici au 31 décembre 2021.

En 2020, ce sont 3,1 TWh Cumac d'économie d'énergie qui ont été validés par le Groupe.

Sur la 4^{ème} période CEE (depuis 2018), 7,8 TWh Cumac ont été générés.

CDC Habitat poursuit l'analyse systématique de ces projets par l'outil « EVE HABITAT », outil de cotation qui évalue l'impact environnemental sur l'ensemble du cycle de vie d'une opération selon trois axes (économies d'eau, performance énergétique et protection de la santé) et par l'application « Étalement Urbain » qui permet de contrôler le caractère maîtrisé de la consommation d'espace des nouvelles constructions ou acquisitions du Groupe.

Dans le cadre du partenariat signé avec CDC Biodiversité, le groupe CDC Habitat poursuit son engagement dans le programme Nature 2050, plan d'actions de long terme par lequel CDC Habitat soutient des projets (202 500 m² dont 33 000 m² en 2020) visant à la préservation ou la reconstitution de zones naturelles, de continuités écologiques, d'espaces forestiers ou agricoles.

2.4 La gestion locative

■ 2.4.1 La maîtrise des fondamentaux

La vacance logement à charge moyenne à plus d'un mois passe de 6,27 % à fin 2019 à 7,52 % à fin 2020. Elle est majoritairement constituée de la neutralisation de certains logements pour vente, travaux ou démolition (5,30 %).

La vacance commerciale moyenne à plus d'un mois (hors vacance pour travaux, démolition et pour vente) est en hausse au cours de la même période, passant de 1,78 % à 2,22 %.

Le taux d'évolution des créances locataires passe de 0,88 % à fin 2019 à 1,21 % à fin 2020.

■ 2.4.2 Les loyers

Les loyers du parc (non conventionné et conventionné) ont été augmentés de 1,53 % au 1^{er} janvier 2020 (base Indice de Révision des Loyers du 2^{ème} trimestre 2019).

Les loyers des logements PLI ont été augmentés de 0,95 % au 1^{er} juillet 2020 (base Indice de Révision des Loyers du 4^{ème} trimestre 2019).

2.5 Les services aux clients

■ 2.5.1 Satisfaction des locataires et qualité de service

L'ensemble du dispositif d'enquêtes de satisfaction réalisées auprès des locataires a été harmonisé et généralisé au sein du groupe CDC Habitat. Le dispositif unifié comprend désormais un baromètre de satisfaction annuel, un baromètre « Relation clients », des enquêtes auprès des nouveaux locataires, des enquêtes avant travaux et après travaux.

Les conclusions des baromètres et enquêtes, globales ou ciblées, sont traduites sur le terrain par des plans d'action spécifiques par site ou par agence sur les points d'amélioration identifiés avec suivi de la réalisation grâce à l'appui des référents « Qualité de service » des directions interrégionales, les responsables de programmes et les responsables de travaux.

Concernant le baromètre annuel de satisfaction clients, CDC Habitat s'est fixé pour objectif de maintenir un taux de satisfaction au-delà de 75 %. En 2020, le taux de satisfaction global de CDC Habitat (incluant la Sainte-Barbe) s'établit à 80,5 % contre 79,6 % en 2019.

■ 2.5.2 Relation clients et traitement des demandes

La gestion des résidences et la relation clients de proximité sont assurées par des gardiens, présents sur site ou dans des espaces d'accueil partagés et des managers de proximité.

Le taux de contact du Centre de Contact Client qui reçoit les appels des locataires est de 83,1 % en 2020 contre 77,2 % en 2019 pour CDC Habitat (incluant la Sainte-Barbe).

■ 2.5.3 Digitalisation de la relation client

En 2020, l'Espace locataire a été repensé afin de proposer un ensemble de services *via* l'espace personnalisé et son application mobile associée (compte en ligne, paiement en ligne, souscription au prélèvement automatique en ligne, suivi des demandes en 5 étapes du signalement à la clôture) et de documents téléchargeables (documents personnels – bail, état des lieux, etc. – et outils de communication édités par CDC Habitat).

Cette nouvelle version de l'Espace locataire a été livrée le 25 janvier 2021.

■ 2.5.4 Commercialisation des logements locatifs

Un logiciel de gestion de la relation client (CRM) permet de personnaliser chaque annonce de logement mise en ligne, à la location ou à la vente et ainsi de générer des contacts. Ce progiciel permet également de rapprocher les souhaits des clients externes et internes (dans le cadre du parcours résidentiel) avec les produits disponibles sur l'ensemble du territoire.

2.6 Les ressources humaines

■ 2.6.1 La politique salariale

Les effectifs inscrits au 31 décembre 2020 s'établissent à 1 681 (CDI & CDD hors mandataires sociaux) contre 1 522 au 31 décembre 2019.

Les effectifs inscrits en CDI progressent de 3,9 % par rapport aux effectifs inscrits à fin 2019 (1 486 au 31/12/2020 contre 1 430 au 31/12/2019).

L'ensemble des mesures salariales issues des négociations annuelles obligatoires ont permis de faire progresser les rémunérations de plus de 2,3 % :

- 0,80 % au titre de la GPA (Garantie du Pouvoir d'Achat) ;
- 1,20 % au titre des augmentations individuelles et promotionnelles ;
- 0,10 % au titre du rattrapage des rémunérations des Cadres au niveau du PASS ;
- 0,04 % au titre du rattrapage des rémunérations entre les femmes et les hommes ;
- 0,20 % au titre de la convergence des statuts collectifs entre le pôle social et le pôle intermédiaire.

En outre, le déploiement de l'avenant n°86 de la Convention Collective des Gardiens Concierges et Employés d'immeubles en date du 12 février 2015 actualisant la classification des postes des personnels de proximité de CDC Habitat et de la SAS Sainte-Barbe, a engendré une revalorisation de plus de 4,1 % des rémunérations des personnels de proximité.

Enfin, CDC Habitat a poursuivi et finalisé la mise en place d'un référentiel de taux de primes variables applicables à l'ensemble des collaborateurs de la société en fonction de leur classification. Ce taux, exprimé en pourcentage du salaire de base, permet de garantir l'équité de traitement dans l'attribution des primes variables.

■ 2.6.2 Prime exceptionnelle de pouvoir d'achat

En mars 2020, le dispositif de prime exceptionnelle de pouvoir d'achat dite « Prime Macron » a été reconduit. Cette prime a été attribuée à l'ensemble des collaborateurs (hors cadres dirigeants) présents dans les effectifs au 31 décembre 2019. Son montant forfaitaire de 500 € a été versé au prorata

du temps de travail effectif. L'enveloppe globale distribuée s'est élevée à plus de 0,64 M€.

■ 2.6.3 L'intéressement et la participation

Le montant global de l'intéressement versé en 2020 au titre de l'exercice 2019 s'est élevé à 2,97 M€, celui de la participation à 4,23 M€.

Le gain moyen perçu par salarié en 2020 au titre des résultats 2019 a représenté 4 370 €, intéressement et participation confondus (avant abondement prévu, pour l'intéressement, dans le cadre du Plan Épargne Groupe et du Plan Épargne pour la Retraite Collectif Groupe et pour la participation, dans le cadre du Plan Épargne pour la Retraite Collectif Groupe).

■ 2.6.4 Dialogue social

Dans le cadre de la crise sanitaire, la direction a mis en place des mesures permettant d'assurer la santé et la sécurité des collaborateurs tout en préservant nos fondamentaux économiques.

Cette crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19 a modifié le mode de fonctionnement et les relations de travail au sein de l'entreprise.

Elle a révélé l'importance de la poursuite d'un dialogue social régulier, y compris par visioconférence, afin que direction et partenaires sociaux puissent échanger sur l'adaptation de l'organisation du travail et les modalités de poursuite de l'activité opérationnelle dans un contexte de confinement, déconfinement ou reconfinement.

Ainsi, entre les mois de mars et juillet 2020, les instances représentatives du personnel ont été systématiquement informées et consultées sur les différentes phases de l'adaptation de l'organisation du travail au sein de l'UES CDC Habitat afin d'assurer la sécurité des collaborateurs tout en préservant la continuité de l'activité.

Dans cette période, se sont tenus 7 CSE Centraux, plus de 50 CSE régionaux, les CSST étant associées à ces réunions.

Au-delà de la complexité engendrée par l'instauration de relations sociales à distance, les négociations d'accords ont pu se poursuivre tant au sein de l'UES CDC Habitat qu'au sein du Groupe. Six accords ont ainsi été signés témoignant du dynamisme du dialogue social :

Périmètre UES :

- accord du 22/06/20 relatif au statut collectif applicable aux NICE et NIL au sein de l'UES CDC Habitat ;
- avenant du 07/07/20 de révision de l'accord d'intéressement applicable au sein de l'UES CDC Habitat ;
- accord du 10/07/20 sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes au sein de l'UES CDC Habitat ;
- avenant du 31/08/20 relatif à l'intégration de la société AMPÈRE Gestion au périmètre de l'UES CDC Habitat et à l'adhésion de la société AMPÈRE Gestion aux accords de l'UES CDC Habitat.

En outre, des discussions entre la direction et les partenaires sociaux ont permis de déployer, sur le pôle intermédiaire, l'avenant à la CCN gardiens concierges, employés d'immeubles actualisant la classification des postes des personnels de proximité de CDC Habitat et de la SAS Sainte-Barbe.

Périmètre Groupe :

- accord du 18 février 2020 relatif à la représentation syndicale au sein du groupe CDC Habitat ;
- accord du 26 juin 2020 relatif à la mobilité individuelle au sein du groupe CDC Habitat.

■ 2.6.5 Innovations et Transformations

Afin d'accompagner le développement du Groupe, des chantiers structurants ont été ouverts en 2019 et se sont poursuivis en 2020 :

- l'implémentation d'un nouveau système d'information RH intégrant quatre modules : le recrutement et la mobilité, les entretiens individuels d'évaluation et les entretiens professionnels, la gestion des Talents, la politique de rémunération ;
- la refonte de notre cartographie des emplois repères au sein du Groupe afin de prendre en compte l'évolution des métiers et des compétences dans le cadre de la GPEC ;
- l'accélération de la digitalisation de la formation avec l'utilisation en 2020 de nouvelles modalités pédagogiques (classes virtuelles, webinaires...).

■ 2.6.6 Politique Emploi Jeunes

Le groupe CDC Habitat a porté en 2020 le développement de la Politique Emploi Jeunes au sein de l'ensemble de ses entités.

Ce déploiement a été organisé sur quatre axes pour répondre à l'objectif du Groupe d'accueillir 500 alternants et 500 stagiaires par an pendant 5 ans :

- définir une politique commune et harmonisée de l'emploi jeunes sur le périmètre de l'UES CDC Habitat ;
- former les tuteurs, accompagner l'accueil des alternants et stagiaires « nouveaux entrants » :
 - accompagner les tuteurs par une formation dédiée au rôle de la fonction tutorale tout au long de l'alternance ou du stage ;
 - proposer aux tuteurs une sensibilisation / formation à l'accueil des alternants à distance ;
 - organiser l'accueil à distance de ces jeunes afin de renforcer notre marque employeur ;
- identifier et sélectionner les écoles et universités cibles pour créer des partenariats spécifiques, notamment sur les métiers en tension ;

- renforcer la marque employeur CDC Habitat auprès des publics cibles :

- création de pages entreprise sur les sites dédiés : APEC, Job Teaser (site de mise en relation des offres de stages et alternance auprès de 700 écoles et universités) ;
- Nouvel Espace Carrière plus attractif sur notre site internet ;
- déclinaison de notre communication employeur sur les réseaux sociaux.

2.7 La déclaration de performance extra-financière

Les informations relatives aux éléments relevant de la déclaration de performance extra-financière de l'entreprise sont indiquées dans le rapport joint en annexe.

2.8 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Conformément à la définition du C.O.S.O. Report, référentiel de contrôle interne retenu par le groupe CDC Habitat et à l'instar de la plupart des grands groupes internationaux, le processus de contrôle interne consiste à mettre en place et à adapter en permanence des systèmes de management et de communication appropriés, ayant pour but de conférer aux organes sociaux et aux dirigeants une assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que la réglementation et les directives internes sont respectées et que les principaux processus de l'entreprise fonctionnent efficacement et de manière efficiente. Il vise notamment à prévenir et à maîtriser les principaux risques d'erreur ou de fraude.

■ 2.8.1 Environnement de contrôle interne

Les règles de contrôle interne sont en voie d'harmonisation dans le Groupe et visent l'ensemble des sociétés du pôle consolidé ainsi que CDC Habitat social et Adoma. Les règles déontologiques sont contenues dans une Charte de déontologie révisée fin 2020 qui fait référence notamment aux :

- code de conduite anticorruption en vigueur : « les principes énoncés constituent donc un référentiel commun de valeurs fondamentales applicables à chacun des collaborateurs (...) chaque collaborateur s'engage à respecter les règles du code qui lui sont applicables » ;
- dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;
- dispositif de prévention de la corruption et de la fraude.

■ 2.8.2 Acteurs

Le rôle de la gouvernance

Il s'appuie notamment sur le rôle du directoire et du conseil de surveillance ainsi que sur celui des comités spécialisés (comité d'audit, comité de sûreté, comité d'engagement, comités de gestion locative et patrimoine).

Le dispositif du contrôle interne en matière d'information comptable et financière

Il se décline sur une approche à plusieurs niveaux :

Niveau 1 : contrôle par les acteurs comptables *via* les guides d'autocontrôle, les guides opératoires et les procédures comptables et financières.

Niveau 2 : coordination des correspondants du contrôle interne animée par la direction de l'organisation, de la performance et du contrôle général (DOPCG) *via* les pôles contrôle interne et conformité.

Le comité des risques interne

Il est composé de trois membres (directeur général adjoint en charge des finances et des participations, directeur de l'audit Groupe, directeur juridique Groupe) se réunissant semestriellement pour examiner principalement :

- la mise à jour des cartographies des risques de chaque pôle du Groupe (CDC Habitat, CDC Habitat social et Adoma) ainsi que leur version consolidée ;
- la mise à jour de la base incidents (déclarés au fil de l'eau par les entités en application d'une procédure Groupe spécifique) et le suivi des plans d'action correspondants ;
- le *reporting* des risques opérationnels et financiers.

Ces documents sont soumis à la validation du directoire, avant transmission à la direction du contrôle permanent et de la conformité (DCPC) de la Caisse des Dépôts dans le cadre du *reporting* semestriel sur les risques.

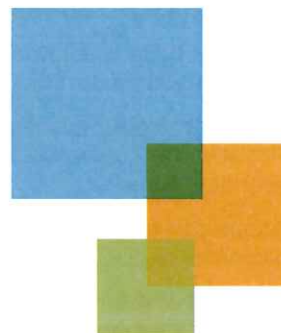
L'autocontrôle des filières métiers

Pour CDC Habitat et CDC Habitat social, il est réalisé par les référents contrôle interne et conformité (RCIC) de chaque filière métier selon un plan de contrôle annuel préalablement défini en lien avec le pôle contrôle interne Groupe. Il complète le contrôle réalisé par les RCIC établis dans chaque direction interrégionale (DIR) regroupant les équipes de CDC Habitat et CDC Habitat social.

L'audit interne groupe

La direction de l'audit Groupe est rattachée à la présidente du directoire. Sa fonction sert à évaluer la qualité de fonctionnement des dispositifs de gestion des risques, de contrôle interne et de conformité et à apporter des conseils pour les améliorer en permanence.

Un *reporting* périodique est assuré vers la direction de l'audit central de la Caisse des Dépôts et vers le comité d'audit de la société mère du groupe CDC Habitat.



3. LE VOLET FINANCIER

3.1 L'évolution du périmètre du groupe CDC Habitat (filiales et participations)

■ 3.1.1 Les opérations d'acquisition, de création et de fusion

- prise de participation complémentaire dans la société SEMADER pour un montant de 13,1 M€ portant la participation à 22,1 M€ pour une détention totale de CDC Habitat de 57,28 % ;
- prise de participation dans le capital de la Société Anonyme SODIAC pour un montant de 15 M€ pour une détention totale de CDC Habitat de 57,75 % ;
- prise de participation dans le capital de la société Foncière Méditerranée pour un montant de 7,2 M€ pour une détention totale de CDC Habitat de 39,7 % ;
- prise de participation dans la société Hestia Holding pour 17,9 M€ pour une détention totale de CDC Habitat de 9 % ;
- prise de participation dans l'ESH Les Résidences Yvelines Essonne par ADESTIA pour 100,3 M€ (quote-part de détention : 45,6 %) ;
- prises de participation complémentaires dans le capital de plusieurs SEM et ESH de logement social par ADESTIA pour un montant total de 32,7 M€ ;
- fusion de 27 SCI sur les 42 apportées par la Caisse des Dépôts en 2019, soit une annulation de la valeur comptable des titres de - 38,1 M€.

Ces mouvements sont détaillés au paragraphe 3.3.2 ci-après.

■ 3.1.2 Les cessions

Aucune cession de titre de participation n'a été réalisée au cours de l'exercice.

■ 3.1.3 Les dissolutions

Aucune dissolution n'a été réalisée au cours de l'exercice.

■ 3.1.4 Évolution du capital de CDC Habitat

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2020 a décidé une augmentation de capital en numéraire de 1 230 M€ par émission de 12 300 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune, dont 480 M€ ont été libérés à fin 2020.

3.2 Les comptes de CDC Habitat

■ 3.2.1 Les comptes

Depuis 2012, le groupe CDC Habitat établit des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Les comptes consolidés sont présentés au paragraphe 3.3.3.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2020 de CDC Habitat sont annexés au présent rapport et ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du Plan Comptable général (règlement ANC n°2014-03) et du règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

L'année 2020 s'est soldée par un bénéfice de 53,4 M€.

En application des dispositions de l'article 47 de la loi du 12 juillet 1985 (article 243 bis du CGI), il est rappelé qu'il a été effectué au cours des trois exercices précédents, les distributions suivantes :

Exercices	Années de paiement	Dividende par action
2017	2018	0,00 €
2018	2019	0,00 €
2019	2020	0,00 €

Nota : le tableau des résultats des 5 derniers exercices est en annexe.

■ 3.2.2 Les changements de méthode comptable

Néant.

■ 3.2.3 La situation d'endettement de CDC Habitat

L'endettement brut du pôle consolidé est en hausse (nouveaux financements 535 M€ contre 273 M€ au titre des remboursements).

À fin 2020, le ratio de dettes brutes sur capitaux propres de CDC Habitat atteint 135 % (170 % à fin 2019).

La situation d'endettement doit également s'analyser au regard des actifs immobilisés porteurs d'une valeur économique avérée et traduite par les niveaux de plus-values de cessions générées depuis plusieurs années (nota : en 2020, les prix de vente des immeubles cédés s'élèvent à 191 M€ pour une valeur nette comptable de 79 M€ et des frais inhérents à la cession de 6 M€).

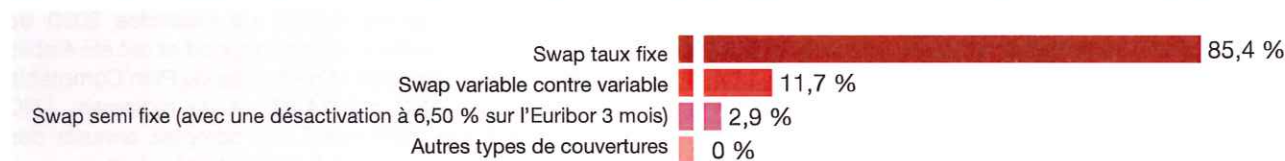
Le ratio de dettes brutes sur actifs immobilisés de CDC Habitat est en baisse (79 % contre 82 % en 2019).

■ 3.2.4 La politique de couverture des risques financiers

La gestion du risque de taux est encadrée par « La politique Groupe des risques financiers » et par « La politique de gestion de la trésorerie et des couvertures de taux » établies en lien avec la direction des risques et du contrôle interne de la Caisse des Dépôts et entérinées par le comité d'audit et le conseil de surveillance de CDC Habitat.

Ces politiques définissent les quotités minimales de couverture par type d'index et les modalités de couverture. Elles restreignent l'utilisation de produits dits structurés et instaurent un contrôle des risques de contreparties. CDC Habitat maintient un niveau élevé de vigilance sur la sensibilité de sa dette par rapport aux évolutions des taux de marché.

LE PORTEFEUILLE DE COUVERTURES DU PÔLE CONSOLIDÉ S'ÉLÈVE À 1 671 M€ ET SE DÉCOMPOSE COMME SUIV :



LA RÉPARTITION DE LA DETTE DU PÔLE CONSOLIDÉ (4 298 M€) PAR INDEX EST LA SUIVANTE :



Aucune opération de couverture n'a été mise en place sur l'exercice. La provision constituée pour une couverture de taux structurée sur l'inflation française s'élève à 2,4 M€ à fin 2020 compte tenu de prévisions d'inflation proche de zéro.

■ 3.2.5 La gestion financière

Il a été mis en place pour le pôle consolidé 535 M€ de dettes supplémentaires (CDC Habitat +515M€ / Sainte-Barbe +20 M€) dont 164 M€ de dettes de marché, 342 M€ de dettes bancaires et 29 M€ de prêts conventionnés.

Au cours de l'année 2020, CDC Habitat a remonté le plafond de son programme d'émission de titres de créances court terme de 1 à 12 mois (NEUCP) pour le porter à 800 M€ et celui de titres de créances LT de 2 à 20 ans (NEUMTN) pour le porter à 700 M€. Ces deux programmes ont pour objectif de conforter la diversité des financements de CDC Habitat.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 802 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 0,84 %, cette performance étant liée au maintien d'une quote-part significative de dépôts bancaires long terme.

La notation de CDC Habitat par l'agence FITCH a été maintenue au niveau de AA-, soit un cran en dessous de la notation de notre actionnaire et sponsor (Caisse des Dépôts). Cette note reflète le degré de soutien apporté par l'actionnaire et la solidité financière de CDC Habitat.

■ 3.2.6 Le montant global des charges non déductibles fiscalement en 2020

Ces charges se sont élevées à 86 824 € en 2020.

■ 3.2.7 Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce modifié par le décret n°2017-350 du 20 mars 2017, les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients mentionnées à l'article D.441 - 6 du code de commerce sont :

	Article D.441 I.-1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	NC	-					NC	-					1 755
Montant total des factures concernées (TTC)		267	44	91	466	868		6 169	835	2 619	23 777	33 400	
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,10 %	0,02 %	0,03 %	0,17 %	0,32 %		-					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)		-						0,89 %	0,12 %	0,38 %	3,45 %	4,84 %	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre des factures	767						237						
Montant total des factures exclues (TTC)	1 951						483						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (Contractuel ou délai légal - article L.441.6 ou article L.443-1 du code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours date de facture						Délais contractuels : comptant (prise en compte d'un délai courrier de 30 jours)						

NC : non communiqué.

Nota : les créances locataires sur les personnes physiques sont exclues de ce tableau.

■ 3.2.8 Honoraires versés aux commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2020 s'élèvent à :

- mission légale : 0,4 M€ à parité entre les cabinets Mazars et PricewaterhouseCOOPERS ;
- services autres que la certification des comptes : 6 K€.

3.3 Les autres informations

■ 3.3.1 Le capital social de CDC Habitat et sa répartition

	Nombre d'actions	%
Caisse des Dépôts et Consignations	21 632 608	99,99 %
Icade	408	< 0,01 %
TOTAL	21 633 016	100 %

3. LE VOLET FINANCIER

■ 3.3.2 Les filiales et les principales participations de CDC Habitat

DONNÉES JURIDIQUES DES FILIALES DÉTENUES À PLUS DE 50 %

CDC Habitat Filiales	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/2020	Nombre de titres détenus au 31/12/2020	Nature de l'évolution
CDC Habitat	SAEM	Mère	470 801 168	2 163 301 600 €			Augmentation de capital en numéraire de 1 230 M€ Capital libéré au 31/12/2020 : 479,7 M€
SAS Sainte-Barbe	SAS	Filiale	307 263 780	12 222 545 €	100,00 %	602 689	Cession 2 actions A.Yché et Y.Chazelle à CDC Habitat le 18/12/2020
ADESTIA	SAS	Filiale	428 783 302	403 897 458 €	99,99 %	403 856 833	
Adoma	SAEM	Filiale	788 058 030	133 106 688 €	56,44 %	4 694 998	
Foncière Nouvelle Donne Habitat	SAS	Filiale	514 991 983	37 000 €	90,00 %	333	
AMPÈRE Gestion	SAS	Filiale	801 075 474	5 345 500 €	100,00 %	53 455	
CDC Habitat - Administration de biens	SAS	Filiale	823 520 531	250 100 €	100,00 %	25 010	
SCI RENNES COURROUZE PILATE	SCI	Filiale	517 687 844	1 500 000 €	60,00 %	9 000	
SCI VANNES CENTRE ET PORT	SCI	Filiale	513 503 961	800 000 €	100,00 %	8 000	Acquisition des 3 200 parts restantes le 27/11/2020
SCI LOGEMENTS NANCY LES JARDINS DE NABECOR	SCI	Filiale	504 105 719	401 500 €	100,00 %	40 150	Acquisition des 8 030 parts restantes le 31/03/2020
SCI LOGEMENT THIONVILLE VICTOR HUGO	SCI	Filiale	520 002 130	1 500 €	100,00 %	150	Acquisition des 30 parts restantes le 31/03/2020
SCI VAL-CRAU	SCI	Filiale	505 109 421	985 000 €	90,05 %	887	
SCI SAINT-ISIDORE II	SCI	Filiale	483 623 823	740 000 €	50,00 %	37 000	
SCI FLORIANES-DEFEND	SCI	Filiale	493 740 484	4 000 €	95,75 %	3 830	
SCI VAL-CENTRE	SCI	Filiale	343 355 558	1 001 000 €	90,00 %	901	
SCI ARCHIPEL LOS ROQUES	SCI	Filiale	498 698 935	932 000 €	90,13 %	840	
SCI DU DOMAINE DES SAUGES	SCI	Filiale	509 446 795	1 276 000 €	75,00 %	9 570	
SCI AQUITAINE RÉHABILITATIONS	SCI	Filiale	501 101 448	1 500 €	100,00 %	150	Acquisition des 15 parts restantes le 27/11/2020
Grand Paris Invest	SAS	Filiale	823 466 222	22 100 €	100,00 %	2 210	
SIMAR - Société Immobilière de la Martinique	SAEM	Filiale	303 188 528	70 034 640 €	63,11 %	42 498	
SIDR - Société Immobilière du Département de La Réunion	SAEM	Filiale	310 863 592	125 000 000 €	53,30 %	13 325	
SIGUY - Société Immobilière de la Guyane	SAEM	Filiale	304 992 993	21 894 374,91 €	98,10 %	1 408 890	
SIG - Société Immobilière de la Guadeloupe	SAEM	Filiale	303 091 086	100 937 850 €	51,29 %	55 967	
SIM - Société Immobilière de Mayotte	SAEM	Filiale	094 130 101	9 601 200 €	67,17 %	3 583	
SIMKO - Société Immobilière de Kourou	SAEM	Filiale	305 934 606	49 266 000 €	81,98 %	263 975	
SODIAC	SCI	Filiale	378 918 510	25 975 082 €	57,75 %	126 050	Souscription augmentation de capital de 14 999 950 € en numéraire
SEMADER - SEM d'Aménagement, de Développement et d'Équipement de La Réunion	SAEM	Filiale	332 824 242	37 997 666,80 €	57,28 %	5 694	Souscription augmentation de capital de 9 002 458,50 € en numéraire (+2 274 actions) + Acquisition des 1 065 actions de la Caisse des Dépôts
SAS LES ÉCHOPPES BASTIDE	SAS	Filiale	833 302 524	10 000,00 €	65,00 %	650	

DONNÉES JURIDIQUES DES PARTICIPATIONS

CDC Habitat principales participations	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/2020	Nombre de titres détenus au 31/12/2020	Nature de l'évolution
GIE Centre Contact Client	GIE	Membre	509 576 609	0,00 €	6,82 %	60	
GIE Expertise et Support	GIE	Membre	510 189 632	0,00 €	44,53 %	448	
GIE Systèmes d'information et Numérique	GIE	Membre	448 944 976	0,00 €	33,004 %	167	
GIE Ventes	GIE	Membre	522 672 385	0,00 €	51,20 %	513	
GIE Sud-Ouest	GIE	Membre	751 468 190	0,00 €	49,50 %	50	
GIE Nord-Est	GIE	Membre	751 771 163	0,00 €	50,00 %	50	
GIE Grand Ouest	GIE	Membre	751 245 408	0,00 €	33,33 %	34	
GIE Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse	GIE	Membre	751 465 360	0,00 €	34,00 %	34	
GIE Auvergne-Rhône-Alpes	GIE	Membre	751 376 773	0,00 €	34,00 %	34	
Grand Paris Habitat	GIE	Membre	808 776 355	0,00 €	24,39 %	50	
SEPTALIA	GIE	Membre	877 968 602	0,00 €	25,00 %	50	
GIE GARONNE DÉVELOPPEMENT	GIE	Membre	538 452 707	0,00 €	6,25 %	1	
GIE GÉNÉRATIONS	GIE	Membre	881 962 583	0,00 €	50,00 %	50	Création 2020 (50 parts détenues par CDC Habitat sur 100 parts)
CDC Habitat outre-mer	GIE	Membre	884 062 662	0,00 €	52,00 %	52	Création 2020 (52 parts détenues par CDC Habitat sur 100 parts)
Société d'Habitations des Alpes - Pluralis	SA HLM	Participation	57 506 206	1 964 020,50 €	24,47 %	31 000	
Régie Immobilière de la Ville de Paris	SAEM	Participation	552 032 708	33 784 400,00 €	5,77 %	48 747	
SCI des Fenaïsons	SCI	Participation	500 559 679	10 000,00 €	40,00 %	40	
SCI du CEF de Bayonne	SCI	Participation	352 053 532	45 720,00 €	33,33 %	10	
SCI Fort d'Issy	SCI	Participation	510 206 162	1 000,00 €	40,00 %	40	
SEMAEST	SAEML	Participation	329 121 065	4 926 660,00 €	3,97 %	9 778	
SNAP	SAS	Participation	499 530 327	200 000,00 €	49,00 %	490	
SAEMES	SAEML	Participation	317 032 993	4 232 297,83 €	4,19 %	2 908	
IN'LI	SA	Participation	602 052 359	748 811 607,00 €	0,0015 %	11 514	Augmentation de capital le 05/08/2020
Patrimoine Languedocienne	SA HLM	Participation	550 802 771	8 000 000,00 €	0,02 %	100	
SARVILEP	SAS	Participation	523 705 739	1 000 000,00 €	0,00 %	1	
IMMOBILIÈRE 3 F	SA HLM	Participation	552 141 533	353 303 936,00 €	0,00 %	10	Suite regroupement d'actions, 1 000 actions de 0,16€ de nominal => 10 actions de 15,20€ de nominal Augmentation de capital le 14/10/2020
IMMOBILIÈRE MÉDITERRANÉE	SA HLM	Participation	415 750 868	6 104 730,00 €	0,02 %	17 960	
Fonds Logement Intermédiaire	SCI à capital variable	Participation	803 636 760	104 500 100,00 €	18,18 %	1 900 000	
FPS IMMO DURABLE	SICAV	Participation	812 635 012	210 000 000,00 €	4,76 %	10 000	
CONSORTIUM DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER	SAS	Participation	815 284 716	10 610,00 €	9,61 %	101	
FONDS DE FONDS DIGITAL	Fonds d'investt professionnel spécialisé	Participation		140 000 000,00 €	0,07 %	100	

3. LE VOLET FINANCIER

CDC Habitat principales participations	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/2020	Nombre de titres détenus au 31/12/2020	Nature de l'évolution
HÉMISPHERE HOLDING	Société civile à capital variable	Participation	823 372 719	100,00 €	0,01 %	1	
HÉMISPHERE	SCI	Participation	823 219 696	1 000,00 €	0,01 %	1	
HÉMISPHERE 2	SCI	Participation	884 873 258	1 000,00 €	1,00 %	1	immatriculation 03/07/2020
YESPARK	SAS	Participation	801 558 495	1 308,00 €	20,03 %	26 200	
JUNO	OPPCI	Participation	844 060 475	435 149 252,37 €	20,00 %	872 067	
SCI CDC CERA LES TOURNESOLS	SCI	Participation	513 583 567	1 000,00 €	49,90 %	499	
SCI LE CANOPÉE	SCI	Participation	524 413 226	981,96 €	49,90 %	499	
SCI LOGEMENTS COMMERCE B2.4 METZ AMPHITHÉÂTRE	SCI	Participation	532 884 715	1 238 000,00 €	49,00 %	60 662	
FONCIÈRE MÉDITRINE	SPPPICAV	Participation	889 274 478	18 000 000,00 €	39,66 %	71 387	Souscription du 27 août 2020
SAINT-OUEN HÉRITAGE	SCCV	Participation	879 895 381	1 000,00 €	25,00 %	250	Souscription capital 2020
HESTIA Holding	SPPPICAV	Participation	891 642 555	199 363 494,05 €	9,00 %	179 427	Souscription CDC Habitat le 18/12/2020
SAIEM VILLE DE MEAUX	SAIEM	Participation	662 042 555	17 574 800,00 €	11,38 %	125 000	Souscription augmentation de capital de 2 000 000 € en numéraire
PARC EN SCÈNE	SAS	Participation	892 264 136	50 000,00 €	30,00 %	150	Immatriculée le 21/12/2020
SCCV QUINCONCES	SCCV	Participation	880 180 088	3 000,00 €	33,33 %	1 000	
SCCV PARIS DENFERT ORATOIRE	SCCV	Participation	884 380 510	1 000,00 €	25,00 %	250	Immatriculée le 18/06/2020
SCCV PESSAC BLAISE PASCAL	SCCV	Participation	840 829 915	1 000,00 €	51,00 %	51	
SCI MILLY	SCI	Participation	889 599 841	1 000,00 €	99,90 %	999	Immatriculée le 02/10/2020
SCI HESTIA	SCI	Participation	885 138 826	1 000,00 €	99,90 %	999	Immatriculée le 13/07/2020

L'activité des principales filiales peut se synthétiser comme suit :

■ 3.3.3 Les comptes consolidés

CDC Habitat, consolidée depuis le 1^{er} juillet 2004 par intégration globale dans le Groupe Caisse des Dépôts et Consignations, a publié ses premiers comptes consolidés IFRS en 2012 (avec comparatif 2011).

3.3.3.1 Bilan synthétique consolidé IFRS du groupe CDC Habitat (en M€)

ACTIF	2020	2019
Immeubles de placement	6 659,5	5 360,8
Autres actifs financiers non courants et dérivés	685,5	665,7
Autres actifs non courants	1 300,5	1 145,7
ACTIFS NON COURANTS	8 645,5	7 172,2
Actifs courants hors trésorerie	1 032,9	254,1
Actifs financiers trésorerie	1 087,3	1 092,3
ACTIFS COURANTS	2 120,2	1 346,4
Actifs destinés à être cédés	0,0	2,7
TOTAL DE L'ACTIF	10 765,7	8 521,3

PASSIF	2020	2019
Capital social	2 163,3	933,3
Réserves consolidées	1 561,2	1 475,5
Résultat part du groupe	133,3	110,4
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	3 857,8	2 519,2
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	3 857,8	2 519,2
Dettes financières non courantes	4 181,0	3 910,5
Autres passifs financiers non courants et dérivés	1 126,4	1 078,7
PASSIFS NON COURANTS	5 307,4	4 989,2
Dettes financières courantes	1 221,6	706,1
Autres passifs financiers courants et dérivés	378,9	306,1
PASSIFS COURANTS	1 600,5	1 012,2
Passifs destinés à être cédés	0,0	0,7
TOTAL DU PASSIF	10 765,7	8 521,3

3.3.3.2 Compte de résultat consolidé IFRS du groupe CDC Habitat (en M€)

	2020	2019
Loyers nets	540,9	526,1
Marge sur activité promotion	-0,3	0,6
Excédent brut opérationnel courant	315,4	295,0
Excédent brut opérationnel	424,1	371,0
Résultat opérationnel	244,1	206,9
Part des sociétés mise en équivalence	24,7	37,2
Coût de l'endettement net	-98,9	-102,3
Résultat avant impôts	171,3	147,2
Impôts	-38,1	-36,8
RÉSULTAT NET	133,3	110,4

3. LE VOLET FINANCIER

3.3.3.3 Contributif par société groupe CDC Habitat

Filiales consolidées	Méthode (1)	2020	2019
CDC Habitat	IG	88,5	62,2
Sainte-Barbe	IG	11,8	10,2
ADESTIA	IG	2,6	0,5
AMPÈRE Gestion	IG	1,5	0,8
Adoma	MEE	24,2	36,9
FLI	MEE	0,5	0,2
SCI MAC DONALD	IG/Fusion 09.20	0,2	-0,1
SCI DES RÉGIONS	IG/Fusion 09.20	3,9	-0,3
TOTAL		133,3	110,4

(1) Intégration globale (IG) / Mise en équivalence (MEE).

L'activité en 2020 des principales filiales est synthétisée ci-dessous :

■ **pour la SAS Sainte-Barbe** : la société continue la mise en œuvre de son plan stratégique de patrimoine. Les actions visant à maintenir au mieux son offre locative en fonction des besoins de ses clients ont été poursuivies. Dans ce cadre, elle a cédé 71 logements, démoli 2 logements, lancé la construction de 22 logements neufs adaptés « seniors » ainsi qu'un pôle médical, et réhabilité 349 logements dont 139 logements en isolation thermique. Par ailleurs, l'adaptation du parc à la population vieillissante se poursuit avec l'aménagement des pieds d'immeubles, la création de salles de bains adaptées et d'ascenseurs extérieurs.

Les loyers nets sont stables à 60,4 M€. Le ratio EBE/produits nets s'établit à 55 % et les annuités d'emprunts représentent 36 % des produits nets.

■ **pour Adoma** : le chiffre d'affaires progresse de 8,8 M€ pour atteindre 448,5 M€, porté essentiellement par le logement accompagné, mais avec également une hausse sur l'Hébergement d'urgence, notamment pour mettre à l'abri des publics touchés par la crise sanitaire, en réponse aux sollicitations de l'État. Le résultat courant, en hausse de 6,1 M€ par rapport à 2019, est conforme au budget, les surcoûts liés à la COVID-19 restant à charge étant compensés par la baisse de certaines dépenses d'exploitation (dépenses de sécurisation des salariés et clients, ralentissement des travaux d'exploitation lié au gel de l'activité des entreprises pendant les périodes de confinement, hausse des dépréciations de créances).

L'excédent brut d'exploitation progresse de 4,7 M€ (113,5 M€ en 2020 contre 108,8 M€ en 2019) et l'autofinancement brut après remboursements des emprunts, reste relativement stable à 66,3 M€.

Dans ce contexte, le résultat d'Adoma s'élève à 42,2 M€ contre 63 M€ à l'exercice précédent qui intégrait une plus-value exceptionnelle sur la vente du siège social.

Avec 79 968 logements à fin 2020, le parc progresse de 1 225 logements essentiellement sur l'activité Hébergement. En raison de la crise sanitaire, l'activité de maîtrise d'ouvrage enregistre un retard dans le lancement des ordres de services à 3 735 contre 5 523 l'an passé, conforme aux prévisions révisées, et une relative stabilité des livraisons à 3 725 lots.

■ **pour ADESTIA** : l'activité de cette société holding est limitée aux dividendes perçus de ses filiales ESH. L'exercice 2020 a été marqué par des prises de participations majeures dans le capital de plusieurs SEM, OPH et ESH de logement social, dont 100,3 M€ dans l'ESH Les Résidences Yvelines Essonne.

■ **pour AMPÈRE Gestion** : le résultat de +1,5 M€ est lié à la montée en puissance progressive des fonds qu'elle gère.

■ **pour le Fonds de Logement Intermédiaire (FLI)** : le résultat de +0,5 M€ traduit la mise en exploitation progressive des actifs livrés du fonds, celui-ci poursuivant sa phase d'acquisitions d'actifs immobiliers sur la période.

■ **pour les SCI MAC DONALD et SCI DES RÉGIONS** : l'activité est limitée à la gestion locative du parc existant. Ces sociétés ont été fusionnées chez CDC Habitat le 30 septembre 2020.

3.3.4 CDC Habitat social (filiale ESH)

CDC Habitat social n'est pas consolidée dans les comptes consolidés IFRS du groupe Caisse des Dépôts, l'exposition aux rendements étant réglementairement très contrainte du fait des règles définies dans le code de la construction et de l'habitation régissant les ESH (limitation du droit à dividende annuel au montant du nominal des actions rémunérées au taux du livret À auquel est ajoutée une marge fixe, limitation du prix de cession des titres...). Ainsi, CDC Habitat (à travers ADESTIA) n'a qu'une faculté limitée d'agir sur les rendements variables de CDC Habitat social via l'usage de son pouvoir et son exposition peu significative aux rendements. Par conséquent, elle ne contrôle pas CDC Habitat social au sens de la norme IFRS 10.

COMPTES SOCIAUX DE CDC HABITAT SOCIAL

BILAN en M€	2020	2019
Actif immobilisé	11 619	11 352
Autres actifs	547	472
Trésorerie	669	569
TOTAL ACTIF	12 835	12 393
Capitaux propres	4 315	4 191
Provisions	93	89
Dettes financières	7 830	7 597
Autres passifs	597	516
TOTAL PASSIF	12 835	12 393

RÉSULTAT en M€	2020	2019
Produits d'exploitation	1 285	1 301
Résultat d'exploitation	109	124
Résultat financier	-151	-150
Résultat net courant	-41	-26
Résultat exceptionnel	181	210
RÉSULTAT NET	133	177

■ 3.3.5 Pôle SIDOM

Les SIDOM ne sont pas consolidées compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéfices distribuables.

Les comptes agrégés non audités et non publiés figurent ci-après :

BILAN en M€	2020	2019
Actif immobilisé	6 683	5 477
Autres actifs	1 004	674
Trésorerie	169	190
TOTAL ACTIF	7 855	6 341
Capitaux propres	2 890	2 362
Provisions	109	108
Dettes financières	4 336	3 480
Autres passifs	520	391
TOTAL PASSIF	7 855	6 341

RÉSULTAT en M€	2020	2019
Chiffre d'affaires	598	471
(dont loyers)	589	463
Résultat d'exploitation	24	33
Résultat financier	-44	-36
Résultat net courant	-20	-3
Résultat exceptionnel	89	60
RÉSULTAT NET	67	57

Cette agrégation a été réalisée à partir des états financiers sociaux retraités des impacts des véhicules de portage.

3.4 Activités en matière de recherche et développement

Néant.

3.5 Les événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'événement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de CDC Habitat pour l'exercice 2020.

3.6 Les perspectives 2021

■ 3.6.1 La gestion locative

Les principales actions de l'année 2021 consisteront d'une part, en la mise en œuvre des évolutions réglementaires de la gestion locative (gestion en flux, cotation de la demande) et d'autre part, en l'optimisation des processus d'exploitation locative sur l'ensemble du Groupe : gestion des charges non récupérables, gestion locative du patrimoine, amélioration des outils informatiques.

■ 3.6.2 Le plan d'adaptation au changement climatique

Les processus de dérèglements climatiques étant déjà engagés, il est important, au côté des actions d'atténuation (Plan Stratégique Énergétique), de mettre en place des actions d'adaptation.

CDC Habitat s'est engagé depuis 2020 dans le développement d'une stratégie d'adaptation aux changements climatiques afin de faire évoluer ses référentiels dans une perspective de résilience.

Pour 2021, l'objectif est de tester à grande échelle la méthodologie et les outils du diagnostic de performance de la résilience (DPR) développés par le Groupe. Soixante ensembles immobiliers vont être analysés dans les différentes directions interrégionales. Ces DPR permettront d'identifier des bâtiments à faible résilience climatique et de proposer des solutions d'améliorations.

■ 3.6.3 Le plan solidité

Plusieurs cas d'effondrement de balcon se sont dernièrement produits en France (Angers, Nanterre, Yvetot, Mureaux, ...), amenant le Gouvernement à missionner l'agence qualité construction (AQC) afin de réaliser une étude portant sur les risques liés au balcon.

Par ailleurs, l'effondrement d'immeubles occupés dans la ville de Marseille en novembre 2018 a rappelé les risques de l'habitat indigne et l'impérieuse nécessité pour tout propriétaire d'être en capacité d'identifier l'apparition de pathologies structurelles graves.

CDC Habitat s'est donc engagé en 2020 dans la mise en œuvre d'une nouvelle démarche de prévention visant à améliorer l'identification précoce des situations de nature à mettre en jeu la sécurité des biens et des personnes sur l'existant.

L'enjeu étant de mettre en place une surveillance efficiente du patrimoine dans une démarche optimisée et volontaire de prévention générale des risques :

- compléter le système de contrôle *in situ* en ajoutant une nouvelle famille de risque « solidité bâti » intégrant, dans le système actuel, de nouvelles questions relatives aux pathologies qui déclencheraient une action corrective ou préventive ;
- remonter des indicateurs spécifiques aux contextes présentant des risques à prendre en compte au niveau assurantiel (risque inondations, risque géotechnique, etc.) ;
- créer un nouveau point de contrôle ciblé dans le cadre de la visite préalable en fin de période de garantie DO ;
- intégrer au corpus des référentiels sécurité un volet de surveillance annuelle de la thématique « solidité bâti » avec une première démarche prioritaire suivie et initiée dès 2020.

■ 3.6.4 La gestion financière

Sur l'exercice 2021, les besoins de financement seront soit désintermédiés *via* le programme NEUMTN ou *via* des placements privés dans un format de documentation NSV pour le long terme, soit couverts par des prêts bancaires sur le court/moyen terme.

■ 3.6.5 Les SIDOM

Le processus d'intégration des sociétés dans le modèle de *reporting*, d'information et de gestion du Groupe sera poursuivi au cours de l'exercice 2021.

ANNEXE

LES RÉSULTATS (ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES) DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(Tableau établi conformément aux dispositions des Articles 133, 135 et 148 du décret du 23 mars 1967 sur les Sociétés Commerciales).

	NATURE DES INDICATIONS	2016	2017	2018	2019	2020
I	Capital en fin d'exercice					
	a) - Capital social (en milliers d'euros)	493 450	893 450	893 450	933 302	2 163 302
	b) - Valeur nominale des actions ordinaires (€)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	c) - Nombre d'actions ordinaires existantes à la clôture de l'exercice	4 934 496	8 934 496	8 934 496	9 333 016	21 633 016
	d) - Nombre d'actions ordinaires créées pendant l'exercice	Néant	4 000 000	Néant	398 520	12 300 000
	e) - Nombre d'actions ordinaires remboursées pendant l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
	f) - Nombre d'obligations convertibles en actions	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
II	Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)					
	a) - Chiffre d'affaires hors taxe	619 429	617 774	616 886	667 385	689 546
	b) - Résultat avant impôt et charges calculées (dotations et reprises)	317 658	308 869	262 951	254 880	244 472
	c) - Impôt sur les bénéfices	49 644	46 116	23 504	27 531	23 724
	d) - Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	93 268	83 341	68 789	64 063	53 382
	e) - Résultat distribué	0	0	0	0	(1)
III	Résultat par action (€)					
	a) - Résultat après impôt mais avant charges calculées (dotations et reprises)	53,76	29,25	26,80	23,89	10,03
	b) - Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	18,90	9,33	7,70	6,86	2,47
	c) - Dividende attribué à chaque action (net)	0,00	0,00	0,00	0,00	(1)
IV	Personnel					
	a) - Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice (en temps de travail)	1 376	1 462	1 483	1 492	1 597
	b) - Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	57 982	63 264	65 960	67 274	78 639
	c) - Montant des sommes versées au titre des charges sociales (Sécurité sociale, retraites, prévoyance, etc.) (en milliers d'euros)	27 228	28 648	30 362	31 198	34 870
	d) - Autres charges de personnel (en milliers d'euros)	5 925	6 320	7 947	9 569	7 382

(1) en attente de décision de l'assemblée générale ordinaire.

CDC Habitat

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est le premier bailleur français avec plus de 525 000 logements.

Il offre une réponse performante aux besoins en logements de l'État, des collectivités, des grands établissements publics et des citoyens.

Son activité s'inscrit pleinement dans le cadre de la Banque des Territoires, créée en 2018.

Le groupe CDC Habitat couvre l'intégralité de l'offre de logements pour proposer à ses locataires un véritable parcours résidentiel, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et libres, résidences étudiantes ou jeunes travailleurs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.

En tant qu'acteur majeur de l'habitat en France, CDC Habitat s'attache à exercer sa mission au service du bien commun à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes.



33, avenue Pierre Mendès-France – 75013 Paris

Tél. 01 55 03 30 00

www.groupe-cdc-habitat.com



mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense CEDEX
France



63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
France

CDC Habitat

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

MAZARS

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat
aux Comptes à Directoire et Conseil de Surveillance
61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie
Capital DE 8 320 000 EUROS - RCS Nanterre 784 824 153

PricewaterhouseCoopers Audit

Société par Actions simplifiée
63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine
Capital social de 2 510 460 euros - RCS Nanterre 672 006 483

CDC Habitat

Société anonyme au capital de 2.163.301.600 €

Siège social : 33 avenue de Mendes France - 75013 Paris

RCS Paris B 470 801 168

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale de CDC HABITAT,

I. Opinion sur les comptes consolidés

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CDC HABITAT relatifs à l'exercice relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3.1 « Référentiel » de l'annexe des comptes consolidés concernant les nouvelles normes IFRS et interprétations que le Groupe a appliquées à compter du 1er janvier 2020.

III. Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur du patrimoine immobilier

Notes 4.3 « Immeubles de placement », 4.4 « Evaluation des actifs et modalités des tests de dépréciation » et 6.1 « immobilisations incorporelles et corporelles » de l'annexe aux comptes consolidés

Risque identifié :

- Le patrimoine immobilier de CDC HABITAT est presque exclusivement composé d'immeubles de placement, livrés et/ou en cours de construction, loués en location simple.
- Au 31 décembre 2020, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s'établit à 6 659,5 millions d'euros au regard d'un total actif de 10 765,7 millions d'euros (62% du total bilan).
- Les immeubles de placement sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs utilisée par ailleurs pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel le montant des plus-values

latentes. Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'un dispositif d'évaluations internes, complété par des évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant sur un périmètre donné d'immeubles.

- Ces évaluations reposent sur différentes méthodes décrites à la note 4.4 de l'annexe. Notamment, l'expert immobilier tient compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que l'emplacement de chaque bien, ses revenus locatifs, les valeurs au mètre carré et les taux de rendement.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour l'évaluation du parc immobilier du Groupe ;
- Apprécier, sur la base de la lettre de mission de l'expert immobilier, les qualifications, certifications et indépendance de l'expert immobilier ;
- Apprécier la conformité du périmètre expertisé par l'expert immobilier avec les procédures internes de la société en matière de processus d'évaluation, selon les modalités présentées dans les annexes aux comptes consolidés ;
- Obtenir les rapports externes d'expertise immobilière et, sur base de sondages, effectuer l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées au regard des méthodes généralement retenues pour expertiser des immeubles de logements, et des paramètres de marché retenus (valeurs au mètre carré et taux de rendement) ;
- Comparer la juste valeur des immeubles de placement et leur valeur nette comptable, et apprécier, le cas échéant, le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur confirmées ;
- Mener des entretiens avec la direction afin de rationaliser les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Analyser les résultats des cessions d'immeubles de placement intervenues sur l'exercice pour corroborer a posteriori l'absence d'indices de pertes de valeur ;

- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes consolidés.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire arrêté le 12 mars 2021.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

V. Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CDC HABITAT par l'Assemblée Générale du 4 octobre 2005 pour le cabinet MAZARS et du 12 décembre 1996 pour le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT.

Au 31 décembre 2020, le cabinet MAZARS était dans la 16ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT dans la 25ème année, dont deux années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

VI. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne) ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

VII. Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le

code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux Comptes,

Mazars

La Défense, le 3 mai 2021

PricewaterhouseCoopers Audit

Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2021



Gilles Magnan

Said
BENHAYOUNE

Signé numériquement par Said
BENHAYOUNE
DN : cn=Said BENHAYOUNE, c=FR,
o=MAZARS, ou=0002 784824153,
email=said.benhayoune@mazars.fr
Date : 2021.05.03 14:22:31 +02'00'

Saïd Benhayoune



Fabrice Bricker



Pierre Clavié